



**Agencia de Administración
de Bienes del Estado**

Nombre del Organismo Contratante	AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (AABE)
---	---

Denominación de la UOC :	392 - Dirección de Compras, Contrataciones y Subastas.
Domicilio:	Av. Dr. J. M. Ramos Mejía N°1.302 - C.A.B.A
Correo electrónico:	subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar
Teléfono/Fax:	Tel (011) 4318-3429/3868/3413

PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN N° 392-0001-CPU23	
Tipo:	Concurso Público
Clase:	Etapa Múltiple Nacional
Modalidad:	Sin Modalidad

Expediente Electrónico N°:	EX-2023-04091364-APN-DCCYS#AABE
Rubro:	Inmuebles
Objeto:	Concesión de Uso destinada a la explotación comercial de inmuebles comprendidos sobre el frente del Hipódromo Argentino de Palermo, sito en la Av. del Libertador al N° 4400/4700, CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.
Plazo del Contrato:	VEINTE (20) AÑOS contados desde la firma del contrato.
Canon Mensual Base:	<ul style="list-style-type: none"> • RENGLÓN N° 1: PESOS SEIS MILLONES (\$6.000.000) • RENGLÓN N° 2: PESOS SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL (\$6.870.000) • RENGLÓN N° 3: PESOS DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL (\$2.697.000)
Costo del Pliego:	SIN VALOR
Moneda de Cotización:	PESOS ARGENTINOS
Plazo de Mantenimiento de la Oferta:	NOVENTA (90) días corridos



PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES

ARTÍCULO 1º: OBJETO.

EL ESTADO NACIONAL ARGENTINO, a través de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (en adelante "AABE" o "Agencia"), con domicilio en Avenida Dr. José María Ramos Mejía N° 1.302, Of 101/103, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, convoca a Concurso Público con canon base, para la Concesión de Uso destinada a la explotación comercial por el plazo de VEINTE (20) AÑOS, equivalente a DOSCIENTOS CUARENTA (240) MESES de los siguientes inmuebles:

REGLÓN Nº 1 - EDIFICIO BAÑOS y EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO):

Un inmueble destinado a la explotación comercial, ubicado en Avenida Del Libertador N° 4.681, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, identificado con el CIE N° 02-0000266-0/2 el cual consta de una superficie total de terreno de TRES MIL DIECISEIS METROS CUADRADOS (3.016 m²) y una superficie cubierta de MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (1.586,91 m²), siendo la superficie total a de TRES MIL DIECISEIS METROS CUADRADOS (3.016m²) y un inmueble destinado a la explotación comercial gastronómica, ubicado en Avenida Del Libertador N° 4625, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES identificado con el CIE N° 02-0000272-5/2, con una superficie de terreno de TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (3.250,61 m²) y una superficie cubierta de MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON VEINTE DECÍMETROS CUADRADOS (1.188,20 m²), siendo la superficie total TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (3.250,61 m²).

REGLÓN Nº 2 – EDIFICIO TATTERSALL: Un inmueble destinado a la explotación comercial, ubicado en Avenida Del Libertador N° 4.595, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES identificado con el CIE N° 02-0000269- 5/2, con una superficie de terreno de OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (8.894,32m²), una superficie cubierta de (PA) de CINCO MIL SETECIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (5.717.40m²), una superficie cubierta (PB) de MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADROS CON SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS (1.281,60m²).



REGLÓN Nº 3 - EX CENTRO DE CAPACITACIÓN, CALLE INTERNA Y ESPACIO PÚBLICO: Dos inmuebles destinados a la explotación comercial.

El primero de ellos ubicado en Avenida Del Libertador Nº 4.489, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, identificado con el CIE Nº 02-0000268-7/2, con una superficie de terreno de MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (1.834,82m²), una superficie cubierta (en Planta Baja) de CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (179,40m²), una superficie cubierta (en Planta Alta) de CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (179,40 m²), siendo la superficie total de DOS MIL CATORCE METROS CUADRADOS CON VEINTIDOS DECIMETROS CUADRADOS (2.014,22m²).

El segundo inmueble, ubicado en Avenida Del Libertador Nº 4.411/49 de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES identificado con el CIE Nº 02-0000270-9/4, con una superficie de terreno de CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (4.149 m²), una superficie cubierta de SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (64 m²), siendo la superficie total de CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (4.149 m²).

Integra el conjunto la calle interna que divide estos últimos, la cual se encuentra ubicada en Avenida Del Libertador Nº 4.489, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, se identifica con el CIE Nº 02-0000264-4/1, cuenta con una superficie total de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS CON CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS (833,50 m²).

A los efectos identificatorios se acompaña como **ANEXO I - Croquis de ubicación del/los inmueble/s.**

La Concesión se realiza en el estado en que se encuentran los inmuebles, conforme a las modalidades y condiciones que se especifican seguidamente.



ARTÍCULO 2º: ORGANISMO CONTRATANTE.

El Organismo contratante es la **AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO**, en adelante la AABE.

El domicilio de la Dirección de Compras, Contrataciones y Subastas (UOC 392), para este acto, se establece en Av. Dr. José María Ramos Mejía Nº 1.302, 1º Piso, Oficina 101/103, CP 1104, (C.A.B.A).
Teléfono: (011) 4318-3429/3868/3413.

Correo electrónico: subastasyconcesiones@bienesdeleestado.gob.ar.

ARTÍCULO 3º: PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.

El procedimiento de selección, número, ejercicio, clase y modalidad por el cual se regirá la presente concesión de uso será:

Procedimiento de Selección/Nº/Ejercicio: **CONCURSO PÚBLICO Nº 392-0001-CPU23**

Clase: **DE ETAPA MÚLTIPLE NACIONAL**

Modalidad: **SIN MODALIDAD.**

ARTÍCULO 4º: VISTA, DESCARGA, CONSULTAS, CIRCULARES ACLARATORIAS Y/O MODIFICATORIAS AL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES.

Vista. Cualquier persona podrá tomar vista del Pliego en el sitio de Internet de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES <https://comprar.gob.ar/>. El Pliego se encuentra a disposición de los interesados para su consulta y descarga en el sitio de Internet <https://comprar.gob.ar/>, sin costo alguno.

Consultas al Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Los oferentes acreditados y que hubieran cumplido con el procedimiento de registración, autenticación y autorización como usuario



externo del Sistema Electrónico de Contrataciones de la Administración Nacional ("COMPR.AR") podrán formular consultas al Pliego a través de COMPR.AR hasta SIETE (7) días previos a la fecha fijada para la apertura de las ofertas. No se aceptarán consultas telefónicas y no serán contestadas aquellas que se presenten fuera de término.

Circulares Aclaratorias y/o Modificadorias al Pliego. La AABE podrá elaborar, emitir y comunicar circulares aclaratorias y/o modificadorias al Pliego, de oficio o como respuesta a consultas de los interesados.

Las Circulares Aclaratorias serán publicadas en el Sistema "COMPR.AR" con DOS (2) días como mínimo de anticipación a la fecha fijada para la presentación de las ofertas a todos los interesados.

Las Circulares Modificadorias deberán ser difundidas y publicadas por los mismos medios en que hubiera sido difundido y publicado el llamado original con UN (1) día como mínimo de anticipación a la fecha originaria fijada para la presentación de las ofertas. En este caso podrá establecerse una nueva fecha de apertura de ofertas. Asimismo, las mencionadas Circulares Modificadorias deberán ser comunicadas a todas las personas que hubiesen descargado el Pliego y al que hubiese efectuado la consulta si la circular se emitiera como consecuencia de ella, con el mismo plazo de antelación.

Las Circulares serán incluidas como parte integrante del presente Pliego y se difundirán en el sitio de Internet de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES (<https://comprar.gob.ar/>).

No será requisito para presentar ofertas, ni para la admisibilidad de estas, ni para contratar, haber descargado el Pliego de Bases y Condiciones Particulares ni haber realizado ningún otro acto con excepción de los expresamente previstos como condición de presentación de ofertas bajo el presente Pliego.

ARTÍCULO 5º: PLAZO Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS. FECHA DE APERTURA DE LAS MISMAS.

La presentación de cada oferta se hará a través de los formularios electrónicos disponibles en COMPR.AR, cumpliendo todos los requisitos exigidos en el Pliego Único de Bases y Condiciones Generales del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, que como Anexo al Artículo



1º forma parte de la Disposición de la ONC N° 63 - E/2016 y sus modificatorias, como así también del presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares y adjuntando todos y cada uno de los documentos solicitados en el mismo en soporte electrónico.

A fin de garantizar su validez, la oferta electrónicamente cargada deberá ser confirmada por el oferente, quien podrá realizarlo únicamente a través de un usuario habilitado para ello, conforme la normativa aplicable.

Al tratarse de un proceso de Etapa Múltiple, se aclara que:

- a. Toda la documentación solicitada en la ETAPA N° 1 deberá cargarse en el Sistema COMPR.AR en el paso 3 - “ingresar requisitos mínimos”.**
- b. Toda la documentación solicitada en la ETAPA N° 2 deberá cargarse en el Sistema COMPR.AR en el paso 2 - “Completar ofertas económicas”.**

En particular, el “**ANTEPROYECTO**”, además de ser presentado en soporte electrónico, deberá ser presentado en soporte físico de la forma establecida en el Artículo 8º y entregado en sobre cerrado identificando el procedimiento de selección y los datos del oferente en la Dirección de Compras, Contrataciones y Subastas, sita en Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 1.302 – 1º piso, Oficina 101, C.A.B.A., de lunes a viernes en el horario de 9:00 a 17:00 horas, hasta el día y hora de la apertura de ofertas.

Las ofertas que pretendan presentarse fuera del término fijado en la convocatoria para su recepción, serán rechazadas sin más trámite de acuerdo a lo establecido en el Artículo 22 del Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, aprobado por la Disposición ONC N° 62 – E/2016 y sus modificatorias.

La apertura de las ofertas se efectuará por acto público, a través de la plataforma “COMPR.AR”, en forma electrónica y automática, generándose el acta de apertura de ofertas correspondiente, de acuerdo al siguiente detalle:

Etapa 1: 20 de marzo de 2023, a las 12:00 horas.



Etapa 2: Dentro de los DIEZ (10) días de notificado el acto administrativo correspondiente al Dictamen de Preselección.

Sólo se admitirán las ofertas presentadas por medio de la plataforma COMPR.AR, no serán consideradas válidas las ofertas presentadas por cualquier otro medio en la AABE.

ARTÍCULO 6º: TRATAMIENTO FISCAL.

La AABE es "exenta" frente al IVA e Impuesto a las Ganancias.

ARTÍCULO 7º: SISTEMA ELECTRÓNICO DE CONTRATACIONES "COMPR.AR" E INSCRIPCIÓN COMO PROVEEDORES EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN DE PROVEEDORES ("SIPRO").

Los procesos de selección realizados por esta Agencia se llevan a cabo electrónicamente, a través del Sistema Electrónico de Contrataciones denominado "COMPR.AR", con acceso mediante la página web: <https://comprar.gob.ar/>.

El órgano rector del Sistema de Contrataciones de la Administración Pública Nacional es la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES, actualmente dependiente de la SECRETARÍA DE INNOVACION PÚBLICA. En ese sentido, cualquier consulta relacionada con el mismo, deberá ser dirigida a la Mesa de ayuda de esa Oficina, a través de la generación del ticket correspondiente, conforme indica la plataforma en la sección "Atención al usuario".

Los interesados en participar de los procedimientos que tramiten por el referido Sistema Electrónico, deberán estar registrados como PROVEEDORES y en estado "Inscrito" en el Sistema de Información de Proveedores ("SIPRO"), conforme lo establecido en la Disposición N° 64 E/2016 de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES.

A sus efectos, se lleva a su conocimiento que se encuentran disponibles Manuales de Usuario ingresando en el referido Sistema a través del sitio web: <https://comprar.gob.ar/>, en la pestaña "Capacitación" > "Proveedores".



Quienes estén exceptuados de estar incorporados en el SIPRO deberán igualmente registrarse en estado "Pre inscripto".

ARTÍCULO 8º: REQUISITOS PARA PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

Podrán participar del presente Concurso Público las personas humanas o jurídicas que reúnan los siguientes requisitos:

CONTENIDO DE LAS OFERTAS

El contenido de las ofertas requerido en el presente artículo deberá ser presentado en forma simultánea, de conformidad a lo indicado en el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, cuya apertura y correspondiente evaluación se realizará en diferentes etapas.

ETAPA Nº 1

(Paso 3 – "Ingresar requisitos mínimos" en el Sistema "COMPR.AR")

Requisitos Administrativos / Requisitos Técnicos: ANTECEDENTES COMERCIALES,
ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

REQUISITOS ADMINISTRATIVOS:

a) HABILIDAD PARA CONTRATAR CON EL ESTADO NACIONAL - OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y PREVISIONALES.

A los fines de participar en el presente procedimiento de selección, esta Agencia verificará lo siguiente:

1) Que los interesados no se encuentren incorporados en el Registro Público de Empleadores con Sanciones Laborales (REPSAL). A efectos de comprobar tal extremo, la Agencia efectuará la consulta respectiva a través del sitio web: www.repsal.gob.ar

2) Que los oferentes no posean deudas tributarias y/o previsionales. A efectos de comprobar tal extremo, la Agencia efectuará la consulta respectiva por medio de los sistemas implementados por la



ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS (AFIP) mediante Resolución General N° 4.164-E/2017, que tendrá en cuenta para brindar dicha información las siguientes condiciones de los presentantes:

- I) Que no tengan deudas líquidas y exigibles por obligaciones impositivas y/o de los recursos de la seguridad social por un importe total igual o superior a PESOS UN MIL QUINIENTOS (\$ 1.500), vencidas durante el año calendario correspondiente a la fecha de la consulta, así como las vencidas en los CINCO (5) años calendarios anteriores.
- II) Que hayan cumplido con la presentación de las correspondientes declaraciones juradas determinativas impositivas y/o de los recursos de la seguridad social vencidas durante el año calendario correspondiente a la fecha de la consulta, así como las vencidas en los CINCO (5) años calendarios anteriores.

b) CONFLICTO DE INTERESES DECRETO N° 202/2017.

Los oferentes deberán presentar una Declaración Jurada de Intereses donde declaren si se encuentran o no alcanzados por algunos de los supuestos de vinculación conforme lo establecido en el Artículo 1° del Decreto N° 202/2017.

En caso de que el declarante sea una persona jurídica, dicha Declaración alcanzará a todos los representantes legales, sociedades controlantes o controladas o con interés directo en los resultados económicos o financieros, director, socio o accionista que posea participación, por cualquier título, idónea para formar la voluntad social o que ejerza una influencia dominante como consecuencia de acciones, cuotas o partes de interés poseídas.

Asimismo, si el interesado en participar en la contratación es un FIDEICOMISO, la misma deberá ser suscripta y firmada por el FIDUCIARIO, FIDUCIANTES, BENEFICIARIOS y eventualmente FIDEICOMISARIOS, en caso de ser personas distintas.

De conformidad con la Resolución N° 11-E/2017 de la SECRETARÍA DE ÉTICA PÚBLICA, TRANSPARENCIA Y LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN del MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS se adjunta el Formulario de dicha declaración como **ANEXO C DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES** al presente Pliego.



En el caso de darse alguno de los supuestos previstos en los Artículos N° 1 y 2 del Decreto N° 202/17, la AABE aplicará, en su oportunidad, el procedimiento y trámite establecido en el Artículo 4° de dicha normativa.

Asimismo, se lleva a vuestro conocimiento los funcionarios con competencia de decisión sobre la presente:

Autorización y Aprobación:

- PRESIDENTE de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO - EDUARDO ALFONSO ALBANESE.
- VICEPRESIDENTE de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO - JUAN AGUSTIN DEBANDI.

c) DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y DE CONOCIMIENTO DEL/LOS INMUEBLE/S.

Los oferentes deberán acompañar una Declaración Jurada en la que declaren tener conocimiento de los inmuebles y su situación física actual, la cual obra como **ANEXO V**, de conformidad a lo previsto en el Artículo 10 del presente Pliego.

d) PROGRAMA DE INTEGRIDAD

Las personas jurídicas que deseen participar del presente procedimiento licitatorio deberán acreditar, la existencia del Programa de Integridad conforme los Artículos 22 y 23 de la Ley N° 27.401, ya sea acompañando el documento descargado por el usuario en la plataforma identificado como "Reporte/Presentación RITE", o en su defecto mediante una declaración jurada sobre los ítems detallados en el "Modelo de Declaración Jurada sobre la Existencia de Programas de Integridad Adecuados Ley N° 27.401" (IF-2018-67270042-APN-SFI#JGM), la cual forma parte integrante del presente Pliego como **ANEXO IX – Declaración Jurada Programa de Integridad**.



e) GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA.

Los oferentes deberán presentar junto con su oferta, una garantía de mantenimiento de la misma o la constancia de haberla constituido, por un monto de **PESOS UN MILLÓN QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS (\$1.556.700)**, de las siguientes formas o combinaciones de ellas:

- I) En efectivo, mediante depósito bancario, o giro postal, o bancario, en la cuenta recaudadora en PESOS de la Agencia (S.A.F 205), abierta en el Banco de la Nación Argentina, conforme se establece en el Art. 57 de la Ley N° 27.341, a través del Sistema de Recaudación de la Administración Pública Nacional (E-Recauda). A tal fin, deberá generar un Volante Electrónico de Pago o Boleta de Pago, para ser pagados en Entidades Bancarias y remitir a la Agencia copia de los respectivos comprobantes de depósito o transferencia bancaria a las siguientes cuentas de email: cobranzas@bienesdeleestado.gob.ar y subastasyconcesiones@bienesdeleestado.gob.ar, con identificación precisa del concepto por el cual se realiza el mismo. A sus efectos, podrá consultar el Anexo que se adjunta al presente como **ANEXO A** – Instructivo E-Recauda.
- II) Con cheque certificado contra una entidad bancaria, a la orden de la AABE, con preferencia del lugar donde se realice el procedimiento de selección o del domicilio de la AABE, quien deberá depositar el cheque dentro de los plazos que rijan para estas operaciones.
- III) Con aval bancario a satisfacción de la AABE, constituyéndose el fiador en deudor solidario, liso y llano y principal pagador con renuncia a los beneficios de división y excusión, así como al beneficio de interpelación judicial previa, en los términos de lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación.
- IV) Con pólizas electrónicas de seguro de caución, emitidas por entidades aseguradoras habilitadas a tal fin por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN extendidas a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. Se podrán establecer los requisitos de solvencia que deberán reunir las entidades aseguradoras, con el fin de preservar el eventual cobro del seguro de caución. La AABE deberá solicitar al oferente la sustitución de la entidad aseguradora, cuando durante el transcurso del procedimiento o la ejecución del contrato la aseguradora originaria deje de



cumplir los requisitos que se hubieran requerido. Se adjunta **ANEXO B** con requisitos para su confección.

La elección de la forma de garantía, queda a opción del oferente.

Las garantías de mantenimiento de la oferta serán constituidas por el plazo de validez de aquélla y su eventual prórroga. Todas las garantías deberán cubrir el total cumplimiento de las obligaciones contraídas y serán devueltas al oferente dentro de los DIEZ (10) días de notificado el acto administrativo de adjudicación o el acto por el cual se ponga fin al procedimiento de selección.

El original o el certificado de la garantía constituida deberá ser entregado en caso de corresponder en la DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS, sita en Avenida Dr. J.M. Ramos Mejía N° 1.302, Piso 1, Of. 101/103, dentro del plazo de DOS (2) días, contado a partir del Acto de Apertura, solicitando cita previa al correo electrónico: subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar. Caso contrario la oferta será desestimada.

No será necesario que los oferentes presenten garantía de mantenimiento de oferta, cuando el monto de las mismas no supere la cantidad que represente MIL MÓDULOS (1.000 M). El valor del módulo (M) es de PESOS CUATRO MIL (\$ 4.000).

f) ALTA EN EL PADRÓN ÚNICO DE ENTES.

Para resultar adjudicatario el oferente deberá estar dado de alta en el Padrón Único de Entes del SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACIÓN FINANCIERA (S.I.D.I.F.), de conformidad con lo dispuesto por las Disposición N° 40 de la CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN y N° 19 de la TESORERÍA GENERAL DE LA NACIÓN.

En caso de necesitar los formularios correspondientes enviar solicitud a la siguiente dirección de correo electrónico: subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar.



REQUISITOS TÉCNICOS:

a) ANTECEDENTES COMERCIALES, ECONÓMICOS Y FINANCIEROS.

El oferente, en función de la particularidad y envergadura de la concesión en trato, en la cual se requiere contar con oferentes que tengan probada capacidad, condiciones y antecedentes, que permitan garantizar que, de resultar adjudicatario, este pueda llevar adelante una concesión como la que nos ocupa, durante toda su extensión, deberá presentar y acreditar sus condiciones comerciales, económicas y financieras, adjuntando los siguientes antecedentes en caso de corresponder según el tipo de persona:

Para el caso de las Personas jurídicas:

I) Copia certificada del contrato o estatuto societario con sus modificaciones, si las tuviera, debidamente inscripto en la Inspección General de Justicia o el Registro Público de Comercio de la jurisdicción, registrando en dicho instrumento como objeto social con una antigüedad mínima de DOS (2) años, la actividad principal determinada para el destino de la presente concesión.

II) Constancias de inscripción de la entidad en la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS y en la Dirección General de Rentas de la jurisdicción en que se encuentre radicada, en las cuales deberá constar como actividad principal la determinada para el destino de la presente concesión.

III) Copia certificada del acta correspondiente a la última designación de autoridades.

IV) Nómina de accionistas, indicando porcentaje de tenencia accionaria en cada caso. En el caso que los accionistas revistan la condición de persona jurídica y ostenten una participación igual o mayor al TREINTA POR CIENTO (30%) del capital societario, deberán individualizarse los accionistas de dicha persona jurídica y su porcentual de tenencia, hasta identificar la persona jurídica o humana controlante del grupo económico.

V) Copia de acta/s de directorio/s certificada/s notarialmente o poder, autorizando al Oferente a presentarse en el presente procedimiento de contratación.



VI) Memoria, balance general, estados de resultados, estados de origen y aplicación de fondos, cuadros y anexos correspondientes a los últimos DOS (2) ejercicios económicos, con informe de auditoría y firmas certificadas por el Consejo o Colegio Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción respectiva, y constancia de su presentación ante la Inspección General de Justicia o el Registro Público de Comercio, según corresponda. Cuando el cierre del último ejercicio presentado fuera anterior en más de SEIS (6) meses a la fecha de apertura del proceso licitatorio, deberá presentarse un balance especial de corte. Este balance especial deberá contener todos los estados, cuadros y anexos que se exigen a los balances de ejercicio y con informe de auditor con firmas certificadas.

VII) Informe certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo o Colegio Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente, en el cual se verifique el cumplimiento de, al menos, TRES (3) de los siguientes indicadores (en el caso de que el Oferente sea una U.T.E. se deberán establecer los indicadores de cada una de las partes integrantes de la entidad):

- a) Liquidez del último ejercicio, definido como Activo Corriente sobre Pasivo Corriente, el que deberá ser mayor o igual a UNO (1);
- b) Endeudamiento del último ejercicio, definido como Pasivo Total sobre Activo Total, el que deberá ser menor o igual a UNO (1);
- c) Solvencia del último ejercicio, definido como Activo Total sobre Pasivo Total, el que deberá ser mayor o igual a UNO (1);
- d) Margen operativo del último ejercicio, definido como Margen Bruto sobre Ingresos Operativos, el que deberá ser mayor a CERO (0).

VIII) Copias certificadas de las actas de directorio a través de las cuales se aprobaron los últimos DOS (2) ejercicios económicos.

IX) Antecedentes que, en forma clara, demuestren haber desarrollado explotaciones comerciales de similares características a la del rubro correspondiente al Renglón al cual oferte, realizadas en el ámbito de la República Argentina en los últimos DOS (2) años. En ese sentido, deberá realizarse a través de una nota, suscripta por el interesado, apoderado o la máxima autoridad de la firma, según corresponda a tipo de persona que se trate, la cual tendrá carácter de declaración jurada, donde deberá consignarse: denominación de cada emprendimiento; descripción, condiciones, actividad y



destino de cada emprendimiento; ubicación de cada emprendimiento (refiriendo calle/s y número, localidad, partido, provincia); superficie de terreno y cubierta de cada emprendimiento; fecha en que se hubiere iniciado y finalizado con la gestión/intervención del interesado en cada emprendimiento; datos de contacto (nombre, apellido, teléfonos, correo electrónico, y otros) en cuanto a titulares/propietarios/concedentes/locadores que los hubieren contratado en cada emprendimiento; y todo otro dato o información de relevancia que resulte complementario a los fines.

X) Cartas de referencia emitidas por las instituciones bancarias con las que opera, acreditando existencia de cuentas bancarias abiertas y activas.

XI) Declaración Jurada del Impuesto a las Ganancias, acuse de recibo y comprobantes de pago, correspondiente a los últimos DOS (2) ejercicios económicos.

XII) Copia del Formulario AFIP 931 y del correspondiente comprobante de presentación y pago, de los últimos 6 meses.

XIII) Constancia expedida por el Registro de Juicios Universales en el cual conste que la empresa no se encuentra concursada o en proceso de quiebra.

XIV) Copia certificada del anverso y reverso del DNI del titular de la empresa (Presidente o Socio Gerente, Fiduciario u otro, según corresponda) y del apoderado, en caso de corresponder.

XV) Certificado de Reincidencia/Antecedentes Penales del titular o de los titulares de la empresa, según corresponda, emitido por el MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS.

XVI) Nota en carácter de declaración Jurada con detalle de las compras y ventas de los últimos DOCE (12) meses, en documento certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo o Colegio Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente, en la cual se verifique que: i) la facturación anual expresada en PESOS sea, al menos, una vez y media el monto correspondiente a QUINCE (15) veces el CANON BASE MENSUAL definido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN; y ii) las ventas del período dado sean de, al menos, DOS (2) veces las compras registradas para dicho período



En el caso de las Personas humanas:

I) Copia certificada del anverso y reverso del DNI.

II) Constancia de inscripción en la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS y en la Dirección General de Rentas de la jurisdicción en que se encuentre radicado, registrando al menos, DOS (2) años de inscripción en idéntica actividad a la correspondiente al destino de la presente concesión.

III) Certificado de Reincidencia/Antecedentes Penales emitido por el MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS.

IV) Cartas de referencia emitidas por las instituciones bancarias con las que opera, acreditando existencia de cuentas bancarias abiertas y activas.

V) Declaración Jurada del Impuesto a las Ganancias, acuse de recibo y comprobantes de pago, correspondiente a los últimos DOS (2) ejercicios.

VI) Nota en carácter de declaración Jurada con detalle de las compras y ventas de los últimos DOCE (12) meses, en documento certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo o Colegio Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente, en la cual se verifique que: i) la facturación anual expresada en PESOS sea, al menos, una vez y media el monto correspondiente a QUINCE (15) veces el CANON BASE MENSUAL definido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN; y ii) las ventas del período dado sean de, al menos, DOS (2) veces las compras registradas para dicho período.

VII) Antecedentes que, en forma clara, demuestren haber desarrollado explotaciones comerciales de similares características a la del rubro correspondiente al Renglón al cual oferte, realizadas en el ámbito de la REPUBLICA ARGENTINA en los últimos DOS (2) años. En ese sentido, deberá realizarse a través de una nota, suscripta por el interesado, apoderado o la máxima autoridad de la firma, según corresponda a tipo de persona que se trate, la cual tendrá carácter de declaración jurada, donde deberá consignarse: denominación de cada emprendimiento; descripción, condiciones, actividad y destino de cada emprendimiento; ubicación de cada emprendimiento (refiriendo calle/s y



número, localidad, partido, provincia); superficie de terreno y cubierta de cada emprendimiento; fecha en que se hubiere iniciado y finalizado con la gestión/intervención del interesado en cada emprendimiento; datos de contacto (nombre, apellido, teléfonos, correo electrónico, y otros) en cuanto a titulares/propietarios/concedentes/locadores que los hubieren contratado en cada emprendimiento; y todo otro dato o información de relevancia que resulte complementario a los fines.

VIII) Copia del Formulario AFIP de Declaración Jurada mensual de IVA, correspondiente a los últimos DOCE (12) meses.

IX) Copia de la Declaración Jurada del Impuesto a los Bienes Personales del último ejercicio, con detalle de bienes registrables.

X) Copia del Formulario AFIP 931 y del correspondiente comprobante de presentación y pago, de los últimos SEIS (6) meses.

XI) Constancia expedida por el Registro de Juicios Universales en el cual conste que la persona no se encuentra concursada o en proceso de quiebra.

Para el caso de presentación conjunta de más de una empresa (UNION TRANSITORIA DE EMPRESAS):

Cuando se trate de una presentación de Oferta realizada en forma conjunta por más de una persona, estas últimas deberán manifestar el compromiso irrevocable de reunirse en forma consorcial, constituyendo una UNIÓN TRANSITORIA DE EMPRESAS (U.T.E.), ello en el supuesto de resultar adjudicatarios del Concurso. En dicho marco, las partes que la integren deberán cumplimentar con los requisitos y demás exigencias documentales establecidas en el presente apartado para el caso de Personas Jurídicas y/o Personas Humanas, según corresponda al caso, debiendo unificar el domicilio y la personería. Adicionalmente, deberán acompañar en su Oferta una copia certificada del **CONVENIO INTEREMPRESARIO O CONSORCIAL**, el que deberá ajustarse el modelo incorporado como **ANEXO VIII** que integra el presente. Considérese que, de los documentos por los que se confieren los poderes y por los que se constituye el consorcio o asociación, deberá resultar que los otorgantes o firmantes lo hicieron legalmente, en ejercicio de las atribuciones que les corresponden como autoridades de cada una de las empresas en funciones, en el momento del acto respectivo.



ETAPA Nº 2

(Paso 2 - "Completar ofertas económicas" en el Sistema "COMPR.AR")

Requisitos Técnicos: PROYECTO y PLAN DE INVERSIÓN / Requisitos Económico-Financieros

b) PROYECTO (Anexo Nº 1)

Se deberá cargar en el PASO 2 del Sistema "COMPR.AR" como Anexo Nº 1: PROYECTO, la documentación técnica correspondiente al PROYECTO a desarrollar en el o los inmuebles, conforme las condiciones de las Oferta a realizar, y en todo de acuerdo a lo establecido el **ANEXO II – CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS** de la Concesión.

Como parte del PROYECTO, deberá incorporarse los siguientes documentos:

- I) **MEMORIA DESCRIPTIVA.** Descripción y objetivos de la propuesta, incorporando detalle de los usos y actividades previstas, especificaciones técnicas de las obras a realizar, detallando materiales y procedimientos constructivos a instrumentarse, e indicando condiciones en que se prevé del desarrollo de la operación de la concesión en el o los inmuebles.
- II) **ANTEPROYECTO.** Documentación técnica de obra, desarrollada a nivel de anteproyecto, correspondientes a: Planos y vistas de implantación/conjunto, delimitando el o los inmuebles en cuestión, en escalas 1:2.500 / 1:1.000; plantas y vistas de sectores, en escalas 1:500 / 1:250; plantas de edificaciones y espacios, cortes y vistas en escalas 1:100; y volumetrías o renders de la propuesta arquitectónica; esquemas estructurales; planilla de superficies, consignando la identificación de los locales, sus superficies, lados mínimos y usos. La cantidad, alcance y condiciones de los elementos que integren la documentación técnica deberá ser los que resulten necesarios y suficientes para una acabada comprensión de la propuesta arquitectónica prevista para el o los inmuebles en cuestión.



III) **PLAN DE TRABAJOS.** Cronograma de obra no valorizado, con detalle los rubros y/o tareas que la integran, estableciendo hitos porcentuales mensurables a alcanzar en cada mes de obra y hasta finalizar la obra, considerando el plazo máximo estipulado para su ejecución.

Toda la documentación referida en el presente apartado deberá ser presentada en ejemplares suscriptos por un profesional responsable, con incumbencia en la materia y matriculado en el ámbito de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

FORMA DE PRESENTACIÓN EN SOPORTE FÍSICO DEL ANTEPROYECTO:

Deberá tenerse en consideración que toda la documentación gráfica referida en el apartado "ANTEPROYECTO" deberá presentarse identificada en sobre cerrado:

- 1) En formato digital, dentro de un dispositivo tipo pendrive, conteniendo todos los archivos generados tanto en el Programa AUTOCAD, como en formato PDF (sin comprimir).
- 2) En láminas formato ISO A0, a color, en las escalas y condiciones indicadas, en orientación apaisada y montada en paneles rígidos livianos, donde las representaciones de plantas, elevaciones y cortes incluyan un grado de definición dimensional representado por líneas de acotado, de modo de permitir la determinación inequívoca de las medidas de todos los espacios proyectados.

Todos los planos de planta, conjunto y otros que lo requieran, deberán tener un cuadro de superficie en donde se incluirán todas las áreas. Para expresar medidas de longitud y superficie, se usará el sistema métrico decimal.

Todas las láminas deberán incluir un rótulo con las referencias principales correspondientes a su contenido en el borde inferior.

Adicionalmente a las láminas montadas, se entregará DOS (2) carpetas en formato ISO A3, a color, que incluyan la totalidad de la documentación gráfica que fuera desarrollada en el marco de la propuesta presentada.



c) PLAN DE INVERSIÓN (Anexo N° 2)

Se deberá cargar en el Sistema “COMPR.AR” en el PASO 2 “*Completar ofertas económicas*” como Anexo N° 2: PLAN DE INVERSIÓN, el que deberá estar de acuerdo a la propuesta del PROYECTO, en cuanto al plan de obra y a las condiciones de operación previstas, siendo necesario que en dicho marco se establezca:

- El MONTO TOTAL DE LA INVERSIÓN OFRECIDA en el o los inmuebles para todo el plazo de concesión.
- La CANTIDAD DE PUESTOS DE TRABAJO en relación de dependencia a ser contratados y mantenidos por el Concesionario durante el primer año de la explotación comercial de la concesión, y que se encontrarán afectados a actividades propias de la explotación comercial del inmueble (se excluye el personal que se contrate para la ejecución de obras de construcción), detallando cantidades y categorías a considerar.

El PLAN DE INVERSIÓN deberá extenderse desde la suscripción del contrato hasta el fin del plazo de vigencia de la concesión, y se deberán hacer constar: rubros, actividades y etapas; desembolsos mensuales (en montos y porcentaje del total); hitos mensurables a alcanzar; y fechas de finalización y habilitación al uso de las obras, tanto sea parcial como total; en otros aspectos.

Téngase presente que la inversión a realizar deberá corresponderse y considerar las mejoras y/u obras de construcción de arquitectura y/o ingeniería, a ser ejecutadas en el o los inmuebles, conforme las condiciones del PROYECTO en trato.

REQUISITOS ECONÓMICO-FINANCIEROS:

a) BASE DE COTIZACIÓN. CANON PROPUESTO A PAGAR POR EL CONCESIONARIO.
(Anexo N° 3)

- Sistema “COMPR.AR” PASO 2 “*Completar ofertas económicas*”



El oferente deberá expresar su oferta en PESOS, por mes y por la totalidad del plazo de la contratación de VEINTE (20) años, equivalente a DOSCIENTOS CUARENTA (240) MESES. A tal efecto deberá completar el formulario de planilla de cotización generado por COMPR.AR, en el cual entendiendo la cantidad de meses como “servicios”, ÚNICAMENTE deberá ingresar el canon mensual ofertado como “precio unitario”.

Se establece a continuación el valor del canon base mensual correspondiente a cada renglón:

REGLÓN Nº 1 - EDIFICIO BAÑOS y EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO).

Se establece como canon base mensual la suma de PESOS SEIS MILLONES (\$ 6.000.000), valor resultante de la sumatoria de las tasaciones determinadas por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN para el INMUEBLE EDIFICIO BAÑOS (IF-2022-113973787-APN-TTN#MOP de fecha 25 de octubre de 2022) e INMUEBLE EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO), (IF-2022-113621886-APN-TTN#MOP de fecha 24 de octubre de 2022).

REGLÓN Nº 2 – EDIFICIO TATTERSALL. Se establece como canon base mensual la suma de PESOS SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL (\$ 6.870.000,-) conforme lo determinado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN mediante IF-2022-112152510-APN-TTN#MOP, de fecha 20 de octubre de 2022.

REGLÓN Nº 3 - EX CENTRO DE CAPACITACIÓN, CALLE INTERNA Y ESPACIO PÚBLICO. Se establece como canon base mensual la suma de PESOS DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL (\$ 2.697.000) valor resultante de la sumatoria de las tasaciones determinadas por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN para el EX CENTRO DE CAPACITACION (IF-2022-116633515-APN-TTN#MOP de 31 de octubre de 2022, CALLE INTERNA (IF-2022-114916789-APN-TTN#MOP de fecha 27 de octubre de 2022), y ESPACIO PÚBLICO (IF-2022-114920536-APN-TTN#MOP de fecha 27 de octubre de 2022).

REGLÓN	IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES	Canon base Mensual en PESOS establecido por el TTN	Canon Base, en PESOS por 240 Meses (Totalidad de duración de la
--------	---------------------------------	--	---

			contratación)
1	EDIFICIO BAÑOS AV. DEL LIBERTADOR N° 4681 CIE N° 02-0000266- 0/2	\$2.700.000	\$1.440.000.000
	EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO) AV. DEL LIBERTADOR N° 4625 CIE N° 02-0000272- 5/2	+ \$3.300.000 = \$6.000.000	
2	EDIFICIO TATTERSALL AV. DEL LIBERTADOR N° 4595 CIE N° 02-0000269- 5/2	\$6.870.000	\$1.648.800.000
3	EX CENTRO DE CAPACITACION AV. DEL LIBERTADOR N° 4489 CIE N° 02-0000268- 7/2	\$1.600.000	\$647.280.000
	CALLE INTERNA Av. Del Libertador N° 4489, CIE N° 02-0000264- 4/1	+ \$717.000 + \$380.000 =	
	ESPACIO PÚBLICO AV. DEL LIBERTADOR N° 4411/49 CIE N° 02-0000270- 9/4	\$2.697.000	



La Oferta, en ningún caso, podrá ser inferior a la base establecida por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN.

ARTÍCULO 9º: CONOCIMIENTO DE LOS INMUEBLES. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS. SITUACIÓN ACTUAL.

Las características y especificaciones técnicas de los inmuebles se encuentran descriptas en el **ANEXO II - CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS** - del presente Pliego.

La concesión de los inmuebles será realizada ad corpus, en las condiciones estructurales y de conservación en que se encontrare. El/los inmueble/s se entregarán al concesionario DESOCUPADO/S.

REGLÓN Nº 1 - EDIFICIO BAÑOS y EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO). El inmueble ubicado en Avenida Del Libertador Nº 4.681, identificado con el CIE 02-0000266-0/2 (EDIFICIO BAÑOS) se encuentra desocupado y en mal estado de conservación (humedad en gran parte del mismo, exceso de vegetación). Por su parte, el inmueble ubicado en Avenida Del Libertador Nº 4.625, identificado con el CIE 02-0000272-5/2 (EX MUSEO DE HIPOLOGÍA - LOCAL GASTRONÓMICO) se encuentra en muy buen estado de conservación y el mismo se encuentra ocupado por la firma BISTRO S.A.

En ese sentido, esta AGENCIA se encuentra impulsando la suscripción de un nuevo convenio con la firma BISTRÓ S.A, por medio del cual la AABE permitirá y autorizará a dicha firma a continuar con el uso, goce, ocupación y explotación del inmueble por un plazo de CIENTO OCHENTA (180) días contados desde el día 2 de diciembre de 2022, o hasta la fecha en que se emita el Acto Administrativo de Adjudicación del proceso de contratación del inmueble en trato, lo que suceda primero. Se prevé que dicho convenio, una vez vencido el plazo original, y en el supuesto de que la AABE lo considere oportuno y conveniente, y siempre que medie comunicación fehaciente de parte de AABE en tal sentido, podrá prorrogarse por SEIS (6) MESES, o hasta la fecha en que se emita el Acto Administrativo de Adjudicación del proceso de contratación del inmueble en trato, lo que suceda primero. En dicho marco, BISTRÓ S.A. se comprometería, irrevocable e incondicionalmente, a restituir a la AABE la tenencia del inmueble el día 1º de junio de 2023, o dentro de los DIEZ (10) días



corridos de notificado el Acto Administrativo de Adjudicación del proceso de contratación del inmueble en trato, lo que suceda primero.

REGLÓN Nº 2 - EDIFICIO TATTERSALL. El inmueble ubicado en Avenida Del Libertador Nº 4.595, identificado con el CIE 02-0000269-5/2 se encuentra mayormente desocupado, sin uso ni mantenimiento.

La planta baja del inmueble se encuentra desocupada. En el ala derecha superior había un sector en uso por la ASOCIACIÓN ARGENTINA DE FOMENTO EQUINO, la cual se encuentra impedida de acceder y/o utilizarlo para el desarrollo de actividades.

REGLÓN Nº 3- EX CENTRO DE CAPACITACIÓN, CALLE INTERNA y ESPACIO PÚBLICO. El inmueble ubicado en Avenida Del Libertador Nº 4.489, identificado con el CIE 02-0000268-7/2 (EX CENTRO DE CAPACITACION) se encuentra en buen estado de conservación. Respecto del inmueble ubicado en Avenida Del Libertador Nº 4.411/49, identificado con el CIE 02-0000270-9/4 (ESPACIO PUBLICO), el sector cubierto se encuentra en buen estado de mantenimiento, mientras que el sector descubierto se encuentra en mal estado de conservación, hallándose vegetación crecida.

ARTÍCULO 10º: VISITA OBLIGATORIA A EL O LOS INMUEBLES. DECLARACIÓN JURADA DE CONOCIMIENTO.

La presentación de la oferta requiere de forma esencial el reconocimiento y observación de las condiciones de los inmuebles en los que se desarrollará la concesión de uso, por ello es obligación del oferente visitar el o los inmuebles. La visita deberá coordinarse con la DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OPERACIONES de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO al correo electrónico: visitasconcesiones@bienesdeleestado.gob.ar, hasta DIEZ (10) días antes de la fecha fijada para la apertura de ofertas.

Como resultado de dicha visita, deberá acompañar el Anexo que se acompaña como "**ANEXO V - DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y CONOCIMIENTO DEL/LOS INMUEBLE/S**", en la que se exprese tener pleno y cabal conocimiento del o los inmuebles respecto de los cuales pretenda ofertar. (Conforme surge del Artículo 8º - REQUISITOS ADMINISTRATIVOS – Apartado C)



La concesión de los inmuebles será realizada ad corpus, en las condiciones físicas, estructurales y de conservación en que se encontraren.

La presentación de la Oferta lleva implícito el total conocimiento de las condiciones del o los inmuebles/s en el que se desarrollará la concesión de uso para lo cual se ofertare.

No se admitirá bajo ningún concepto que el OFERENTE, ADJUDICATARIO y/o CONCESIONARIO alegue desconocimiento, reservas, observaciones, y/o reclamos posteriores de ninguna naturaleza, basado en la falta absoluta o parcial de información respecto del o los inmuebles, que pudiere registrarse en la documentación que integre el presente procedimiento de contratación.

ARTÍCULO 11: PLAZO DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA.

Los oferentes deberán mantener las ofertas por el término de NOVENTA (90) días corridos, contados a partir de la fecha del acto de apertura. Al término del plazo referido, las ofertas serán renovadas automáticamente por idéntico plazo, de no mediar notificación expresa en contrario de parte de los oferentes con una antelación de DIEZ (10) días corridos a la fecha de vencimiento de las mismas.

ARTÍCULO 12: REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LAS ASEGURADORAS QUE EMITAN PÓLIZAS DE SEGURO DE CAUCIÓN.

Sólo se admitirán pólizas de seguro de caución, cuando éstas fueran emitidas por compañías de seguros habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN para operar en el ramo y cumplir con los requisitos que establece el **ANEXO B** del presente Pliego.

ARTÍCULO 13: CRITERIO DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.

En la **ETAPA N° 1** se procederá a evaluar el REQUISITO TÉCNICO: *ANTECEDENTES COMERCIALES, ECONÓMICOS Y FINANCIEROS*; y además todos los REQUISITOS ADMINISTRATIVOS de las ofertas.

Las Ofertas que se ajusten a las previsiones expresadas en los puntos precedentes, serán admitidas y pasarán a la **ETAPA N° 2** del proceso de evaluación.

Las ofertas que omitan y/o se presenten incompletos uno o más de los documentos reseñados, y/o que no ajusten a las exigencias establecidas y/o que registren valores en cuanto a indicadores de los Estado de Resultados o de sus condiciones de facturación que se encuentren fuera de los rangos definidos, conforme el tipo de persona que se trate, previa intimación a la subsanación de los errores u omisiones que correspondan, serán desestimadas.



La **ETAPA Nº 2** del proceso corresponde a la evaluación de los REQUISITOS TÉCNICOS: PROYECTO y PLAN DE INVERSIÓN; y los REQUISITOS ECONÓMICO-FINANCIEROS, los cuales se evaluarán en TRES (3) ANEXOS en forma simultánea: Anexo Nº 1 – PROYECTO, Anexo Nº 2 - PLAN DE INVERSIÓN y Anexo Nº 3 – CANON OFRECIDO.

De la **ETAPA Nº 2** participarán sólo las Ofertas que no hayan sido desestimadas en la **ETAPA Nº 1**.

En cuanto al ANEXO Nº 1 - PROYECTO, se calificará aplicando la Matriz de Evaluación establecida en el Anexo Nº 1 de la Etapa Nº 2 contenida en el ANEXO II del Pliego, con entre UNO (1) y VEINTICINCO (25) PUNTOS. Se descartarán las Ofertas que hubieran merecido una calificación inferior a los DIECIOCHO (18) PUNTOS, y/o que incorporen documentación técnica de obra que no se ajuste a lo establecido en el CÓDIGO URBANISITICO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, en el CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, y demás normativa complementaria en la materia con vigencia a nivel de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, y/o que se aparte de los lineamientos técnicos previstos en el presente.

Respecto al ANEXO Nº 2 - PLAN DE INVERSIÓN, se revisará el MONTO TOTAL DE LA INVERSIÓN A REALIZAR, así como la CANTIDAD DE PUESTOS DE TRABAJO, y se calificará aplicando la Matriz de Evaluación establecida en el Anexo Nº 2 de la Etapa Nº 2 contenida en el ANEXO II del Pliego.

Se considerarán exclusivamente aquellas Ofertas cuyo PLAN DE INVERSIÓN se corresponda con el Plan o Cronograma de Obra que se ajuste a las condiciones y alcances del PROYECTO presentado, descartándose las Ofertas que no se ajusten a las previsiones antedichas.

Finalmente, en lo que respecta al ANEXO Nº 3 – CANON OFRECIDO, se considerarán todas las Ofertas cuyo CANON OFRECIDO, por la totalidad del plazo de contratación, resulte igual o superior al CANON BASE establecido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN para el mismo período.

Las Ofertas que cumplan con la totalidad de las exigencias antedichas pasarán a la **ETAPA FINAL DE EVALUACIÓN**, descartándose todas aquellas presentaciones que no se ajuste a dichas previsiones.



Se señala que la AGENCIA podrá requerir a los Oferentes información adicional o aclaratoria que no implique la alteración de las ofertas presentadas, ni quebrantamiento al principio de igualdad; también podrá intimar a la subsanación de errores formales, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles las Ofertas, todo ello dentro de los plazos que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO fije.

ETAPA FINAL DE EVALUACIÓN. ADJUDICACIÓN DE LAS OFERTAS.

La ETAPA FINAL DE EVALUACIÓN conlleva, para cada renglón en trato, la determinación del PUNTAJE FINAL DE OFERTA a partir de la sumatoria del PUNTAJE DE PROYECTO, el PUNTAJE DE PLAN DE INVERSIÓN y el PUNTAJE DE CANON OFRECIDO, conforme puntajes resultantes de la aplicación de las respectivas matrices, de acuerdo a lo que se expresa a continuación:

- 1) **PUNTAJE DE PROYECTO:** se calificarán los PROYECTOS asignando entre UNO (1) y VEINTICINCO (25) PUNTOS, a instancias de la evaluación a realizarse aplicando la MATRIZ DE EVALUACIÓN DEL ANEXO N° 1 DE LA ETAPA N° 2, incorporada en el ANEXO II del Pliego. Téngase presente que conforme surge de la Matriz en trato, a igualdad de condiciones entre PROYECTOS contenidos en Ofertas, se otorgará un PUNTAJE FINAL DE PROYECTO más elevado a los PROYECTOS que, ajustándose a los lineamientos establecidos, contemplen el desarrollo de una mixtura de usos/actividades dentro del inmueble/s contenido/s correspondientes al Renglón.
- 2) **PUNTAJE DE PLAN DE INVERSIÓN:** se calificarán los PLANES DE INVERSIÓN asignando entre UNO (1) y VEINTICINCO (25) PUNTOS, mereciendo VEINTICINCO (25) PUNTOS quien presente la MÁXIMA INVERSIÓN OFRECIDA y la MÁXIMA CANTIDAD DE PUESTOS DE TRABAJO, para el renglón, conforme evaluación a realizarse de acuerdo a lo establecido en la MATRIZ DE EVALUACIÓN DEL ANEXO N° 2 DE LA ETAPA N° 2 incorporada en el ANEXO II del Pliego.

A quienes presenten un MONTO TOTAL DE INVERSIÓN OFRECIDA menor y/o una CANTIDAD DE PUESTOS DE TRABAJO inferior se les otorgará el puntaje proporcional, partiendo de que los mayores tendrán la puntuación máxima. Los puntajes se determinarán a partir de la sumatoria los siguientes ítems: a) MONTO TOTAL DE INVERSIÓN OFRECIDA x



20 / MÁXIMA INVERSIÓN A REALIZAR OFRECIDA para el renglón en trato; y b) PUESTOS DE TRABAJO OFRECIDOS \times 5 / MÁXIMA CANTIDAD DE PUESTOS DE TRABAJO OFRECIDOS para el renglón en trato.

Téngase presente que conforme surge de la Matriz en trato, a igualdad de condiciones entre MONTOS DE INVERSIÓN OFRECIDAS para un mismo renglón, se otorgará el PUNTAJE DE PLAN DE INVERSIÓN más elevado a los PLANES DE INVERSIÓN que comprometan el desarrollo de actividades mano de obra intensivas, y por ende la contratación de mayor cantidad de puestos de trabajo en relación de dependencia, así como que prevean su mayoración o incremento, a lo largo del plazo de la concesión, siempre que ello se encuentre debidamente fundado en cuanto a cantidades y categorías del personal, y en la determinación de plazos ciertos para su contratación.

- 3) **PUNTAJE DE CANON OFRECIDO:** se otorgarán CINCUENTA (50) PUNTOS a quien ofrezca el MÁXIMO CANON OFRECIDO para el renglón.

A quienes presenten un CANON OFRECIDO menor, y siempre que este resulte igual o superior al CANON BASE, se les otorgará el puntaje proporcional, partiendo de que el mayor tendrá la puntuación máxima. Dicho puntaje que se calculará de la siguiente forma: $\text{CANON OFRECIDO} \times 50 / \text{MÁXIMO CANON OFRECIDO}$ para el renglón en trato, información a ser asentada en la MATRIZ DE EVALUACIÓN DEL ANEXO N° 3 DE LA ETAPA N°2 incorporada en el ANEXO II del Pliego.

ARTÍCULO 14: DICTÁMEN DE PRESELECCIÓN – DICTÁMEN DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS – VISTA – IMPUGNACIONES.

1. DICTAMEN DE PRESELECCIÓN:

Los oferentes podrán tomar vista de las propuestas técnicas presentadas, durante DOS (2) días contados a partir del día hábil inmediato siguiente al de la fecha de apertura y formular las observaciones que estimen pertinentes dentro de los DOS (2) días posteriores a la finalización del plazo para la vista.

La DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS notificará las observaciones a los oferentes observados, los que podrán contestarlas dentro de los DOS (2) días siguientes. Con las



observaciones y, en su caso, las contestaciones respectivas, deberán acompañarse la documentación de la que intente valerse.

La COMISIÓN EVALUADORA analizará los aspectos de las propuestas técnicas presentadas, y emitirá el DICTÁMEN DE PRESELECCIÓN, dentro del término de CINCO (5) días contados a partir del día hábil inmediato siguiente a la fecha de recepción de las actuaciones, el que será notificado a todos los oferentes dentro de los DOS (2) días de emitido. En caso de haberse presentado observaciones emitirá en dicho dictamen su opinión fundada sobre las mismas.

Los oferentes e interesados podrán impugnar el DICTAMEN DE PRESELECCIÓN dentro de los DOS (2) días de notificados, previa integración de la garantía correspondiente que será equivalente a DOS MIL QUINIENTOS MÓDULOS, a razón de PESOS CUATRO MIL (\$ 4.000), el módulo.

Todas las impugnaciones planteadas serán resueltas por la autoridad competente en el acto administrativo que resuelva la preselección.

La DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS deberá notificar a todos los oferentes el acto administrativo que resuelva la preselección dentro de los TRES (3) días de emitido.

2. DICTAMEN DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.

La COMISIÓN EVALUADORA establecerá el orden de mérito y recomendará sobre la resolución a adoptar para concluir el procedimiento.

El DICTÁMEN DE EVALUACIÓN de las ofertas se notificará a todos los oferentes mediante la difusión en el Sistema COMPR.AR y se enviarán avisos mediante mensajería del mismo.

Se podrá impugnar el dictamen de evaluación dentro de los TRES (3) días de su difusión en el mencionado sitio, previa integración de la garantía de impugnación correspondiente.

El DICTÁMEN DE EVALUACIÓN será elevado sin más trámite a la autoridad competente para emitir el acto administrativo de adjudicación.

ARTÍCULO 15: ADJUDICACIÓN.

La Adjudicación de cada renglón se realizará a la Oferta que obtenga el PUNTAJE FINAL DE OFERTA más elevado.



En caso en que se produzca un empate entre Ofertas que obtengan idéntico PUNTAJE FINAL DE OFERTA se deberá proceder de acuerdo a lo establecido en la Reglamentación correspondiente al RÉGIMEN DE CONTRATACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN NACIONAL.

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá convocar al Adjudicatario para la suscripción del Contrato de Concesión a partir de los DIEZ (10) días de notificado el Acto Administrativo de Adjudicación.

En el supuesto de que el Adjudicatario del renglón o renglones en trato se constituyere en una UNIÓN TRANSITORIA DE EMPRESAS (U.T.E.), la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá convocarlo para la suscripción del Contrato de Concesión a partir de los VEINTE (20) días de notificado el Acto Administrativo de Adjudicación.

La AABE podrá dejar sin efecto el procedimiento de contratación en cualquier momento anterior al perfeccionamiento del contrato, sin lugar a indemnización alguna a favor de los interesados u oferentes.

La adjudicación será notificada al adjudicatario o adjudicatarios y al resto de los oferentes, dentro de los TRES (3) días de dictado el acto respectivo, mediante la difusión en el sitio <https://comprar.gov.ar>. El referido Sistema COMPR.AR enviará avisos mediante mensajería y podrá enviarse asimismo correo electrónico en los términos de lo dispuesto por el inciso d) del Artículo 2º de la Disposición ONC N° 62-E/2016.

ARTÍCULO 16: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y GARANTÍA DE INVERSIÓN.

Garantía de Cumplimiento de contrato:

El adjudicatario deberá constituir la garantía de cumplimiento del contrato y presentarla en la DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS de esta Agencia, la que deberá ser equivalente al QUINCE POR CIENTO (15%) del monto total adjudicado, dentro del término de CINCO (5) días de firmado el contrato.



Dicha garantía deberá ser constituida mediante un seguro de caución, a instancias de una póliza emitida por una compañía, aprobada por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, extendida a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

Vencido dicho plazo sin haberse constituido, e intimado por la mencionada Dirección para su cumplimiento, la Agencia podrá rescindir el contrato por culpa del concesionario.

Esta garantía deberá actualizarse anualmente por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) elaborado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA tomando como referencia a partir del primer día del próximo mes de la firma del contrato (conforme el Artículo 5º inciso c del Decreto N° 146/17) o el índice que eventualmente lo reemplace.

Dicha garantía actualizada deberá ser presentada por ante Coordinación de Relaciones con Terceros de esta Agencia, previa coordinación mediante el correo electrónico: crt@bienesdeleestado.gov.ar. El incumplimiento de actualización o presentación de la garantía actualizada en los términos antes indicados será considerado como causal de rescisión por culpa del concesionario.

Esta garantía no reconocerá interés alguno y será devuelta al concesionario dentro de los DIEZ (10) días de concluido el contrato y previa verificación por el concedente del estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de aquel.

Garantía de Inversión:

En el supuesto de que se incluya en la oferta una inversión en obras de construcción, conforme corresponda a lo determinado para el Renglón en trato, el CONCESIONARIO deberá constituir y presentar un seguro de caución en concepto de Garantía de Inversión, ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, ubicada en Avenida Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, 2do. Piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1104AJN) en sobre cerrado con identificación del Contrato correspondiente y la documentación adjunta.



Dicha garantía deberá constituirse por un valor del TREINTA POR CIENTO (30%) del monto de la inversión total ofertada, bajo condiciones similar a las previstas para la Garantía de Mantenimiento de Oferta, y se presentará conjuntamente con el PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA.

La garantía permanecerá en vigor por un período de DOCE (12) MESES posteriores a la fecha en que sea acreditada la Recepción Definitiva de la Obra, conforme sea certificado por parte de la AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

ARTÍCULO 17: VIGENCIA DE LA CONCESIÓN DE USO Y RESTITUCIÓN DE LOS INMUEBLES

La concesión de uso se realizará por el plazo de DOSCIENTOS CUARENTA (240) meses contados desde la suscripción del contrato.

La misma tendrá vigencia desde su suscripción hasta la finalización del plazo indicado *ut supra*, fecha a partir de la cual el concesionario tendrá DIEZ (10) días corridos para reintegrar el o los inmuebles en las condiciones establecidas en el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, totalmente desocupados, libre de enseres y personas, en buen estado de aseo, limpieza y conservación.

En ese sentido, será suscripta el Acta de Restitución del/los Inmueble/s, contenida en el **ANEXO VI** del presente Pliego.

ARTÍCULO 18: SUSCRIPCIÓN Y PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO. ENTREGA DE LOS INMUEBLES.

El contrato se tendrá por perfeccionado en oportunidad de firmarse el instrumento respectivo o en caso de darse el supuesto previsto en el apartado a) del presente artículo. A efectos de su suscripción, la Dirección de Compras, Contrataciones y Subastas notificará y emplazará al adjudicatario dentro de los DIEZ (10) días de la fecha de notificación del acto administrativo de adjudicación, que el contrato se encuentra a disposición para su suscripción en la Escribanía General de Gobierno de la Nación, conforme la disponibilidad informada por la misma.

En el supuesto de que el Adjudicatario del renglón o renglones en trato se constituyere en una UNIÓN TRANSITORIA DE EMPRESAS (U.T.E.), la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá convocarlo para la suscripción del Contrato de Concesión a partir de los VEINTE (20) días de notificado el Acto Administrativo de Adjudicación.

Si transcurridos TRES (3) días de la fecha informada el adjudicatario no concurriere a suscribir el documento respectivo, la AABE podrá:

a) Optar por notificar el contrato por los medios habilitados al efecto, lo que producirá el



perfeccionamiento del mismo.

b) Revocar la adjudicación con las consecuencias previstas en la normativa y en el presente Pliego De configurarse este último supuesto, la jurisdicción o entidad contratante podrá, en el caso de darse las condiciones, adjudicar al siguiente oferente en el orden de mérito.

El contrato deberá ser suscrito por el oferente o su representante legal y por el funcionario competente que hubiere aprobado el procedimiento de selección de que se trate o por aquél en quien hubiese delegado expresamente tal facultad.

Los contratos de Concesión de Uso se ajustarán al modelo que como **ANEXO D** forma parte integrante del presente Pliego de Bases Condiciones Particulares.

Asimismo, integrarán los contratos los siguientes documentos:

- ANEXO I Croquis de Ubicación del/os Inmueble/s
- ANEXO II Características y Especificaciones Técnicas.
- ANEXO III Acta de Inventario
- ANEXO IV Acta de comprobación de estado y ocupación del/los inmueble/s
- ANEXO V Declaración Jurada de Visita y Conocimiento del/los Inmueble/s
- ANEXO VI Acta de Entrega y Desocupación – Acta de Restitución.
- ANEXO VII Seguros y documentación a presentar por el Concesionario.
- ANEXO VIII Convenio Interempresario O Consorcial

ARTÍCULO 19: OBRAS A REALIZAR EN LOS INMUEBLES.

I) PROYECTO EJECUTIVO DE LAS OBRAS.

En los casos en que corresponda, antes de iniciar la obra y dentro del plazo máximo de CIENTO VEINTE DÍAS (120) días corridos desde la firma del respectivo Contrato de Concesión de Uso, el CONCESIONARIO deberá presentar el PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA para su revisión y visado por parte de la AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

El PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA deberá ajustarse y guardar estricta relación con el ANTEPROYECTO DE LAS OBRAS, la MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA PROPUESTA, el PLAN DE OBRA y el PLAN DE INVERSIÓN.



Toda la documentación deberá ser presentada en ejemplares suscriptos por un profesional responsable, con incumbencia en la materia y matriculado en el ámbito de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

Una vez recibido el PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA, la AUDITORÍA DE OBRA tendrá SESENTA (60) días para expedirse sobre el mismo o efectuar observaciones, en ajuste los lineamientos establecidos en el **ANEXO II – CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS** y demás normativas vigentes.

En caso que la AUDITORÍA DE OBRA solicite al CONCESIONARIO efectuar modificaciones al PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA, el CONCESIONARIO deberá realizarlas en un plazo máximo de QUINCE (15) días, al cabo de lo cual deberá volver a presentar la documentación.

Una vez que el PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA resulte visado por la AUDITORÍA DE OBRA, el mismo pasará a considerarse PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA APROBADO.

Queda a exclusiva cuenta y cargo del CONCESIONARIO la gestión, obtención y observancia de los permisos, autorizaciones y/o habilitaciones, indistintamente su tipo o condición, que resulten necesarios para la ejecución de obras en el o los inmuebles, en caso de corresponder.

II) PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS.

Para el caso de que corresponda el desarrollo de obras en el inmueble, el plazo máximo previsto para su ejecución será de TREINTA (30) MESES. Los plazos serán computados desde la fecha en que la AUDITORÍA DE OBRA haya otorgado el visado al PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA presentado por el CONCESIONARIO.

El plazo de ejecución será improrrogable, con la única excepción de la ocurrencia de hechos que puedan encuadrarse como caso fortuito o fuerza mayor, debidamente comprobado.

Se hace constar que los acontecimientos meteorológicos o inconvenientes atmosféricos (lluvias, granizo, niebla, inundaciones, etc.) solo podrán ser considerados como fuerza mayor cuando consistan en eventos extraordinarios, en exceso de los registros históricos de los últimos TREINTA (30) años en la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES y solo en la medida en que los mismos incidan efectivamente en los plazos de la Obra.

Asimismo, se considerará como impedimento válido a toda resolución judicial firme de amparo o medida cautelar que tenga como consecuencia la imposibilidad de continuar la obra.



Cuando se den tales circunstancias que afectan a los trabajos en curso y que justifiquen una ampliación del plazo, el CONCESIONARIO deberá comunicarlo formalmente a la AUDITORÍA DE OBRA dentro de los CINCO (5) días de producida la causa alegada. En tal supuesto, la AUDITORÍA DE OBRA analizará la procedencia del reclamo y, de ser esta conducente, otorgará una razonable ampliación del plazo que contemple la incidencia que hubiere tenido la situación de fuerza mayor en el desarrollo de la obra y/o en el cumplimiento de las obligaciones del CONCESIONARIO.

En caso de que el CONCESIONARIO no iniciare las obras en el plazo de QUINCE (15) días que el PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA fuera aprobado por parte de AUDITORÍA DE OBRA, se aplicará la multa por mora establecida en el Artículo 34 del presente.

ARTÍCULO 20: AUDITORÍA DE OBRA

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO tomará a su cargo la AUDITORÍA DE OBRA en lo que respecta al seguimiento de las condiciones de ejecución de las obras en cada uno de los inmuebles objeto de la concesión.

Esta AUDITORÍA DE OBRA será constituida a partir de una comisión a ser integrada por profesionales, con perfil técnico específico, que se encuentren desempeñando tareas en las áreas de AABE que tengan competencia en lo que hace a la revisión, desarrollo e instrumentación de proyectos y obras de construcción, tal el caso de la DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, la DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO TERRITORIAL, y la DIRECCIÓN DE PROYECTOS, OBRAS Y RELOCALIZACIÓN.

La AUDITORÍA DE OBRA tendrá a su cargo la revisión y visado del PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA, así como de la verificación del efectivo cumplimiento de lo establecido en el Plan de Trabajos y en el Plan de Inversión, y en toda otra documentación técnica que guarde relación con el proceso de ejecución de los proyectos y las obras, así como la verificación y toma de conocimiento en cuanto a la documentación inherente a documentación, permisos, habilitaciones o autorizaciones que, a tales fines, exija el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES para desarrollar el proyecto y las obras.

En tal sentido, la AUDITORÍA DE OBRA estará facultada para acceder al inmueble a los fines de



verificar la marcha y condiciones de ejecución de las obras, en ajuste a lo establecido en el PROYECTO EJECUCUTIVO DE OBRA, y tendrá a su cargo la verificación del Inicio de Obra, la Recepción Provisoria de Obra y la Recepción Definitiva de Obra, incluyendo la certificación de dichas instancias.

La AUDITORÍA DE OBRA contará con acceso libre e irrestricto a cualquier sector, espacio o edificio comprendido dentro del inmueble, debiendo el CONCESIONARIO proveerle los elementos de seguridad requeridos por la respectiva normativa y le brindará la colaboración necesaria para desempeñar su tarea.

El CONCESIONARIO deberá designar un RESPONSABLE TÉCNICO DE PROYECTO, que deberá ser un profesional con incumbencia en la materia y matriculado en la jurisdicción, quien se constituirá en interlocutor válido entre el CONCESIONARIO y la Auditoría de Obra, en lo que respecta a las cuestiones aludidas en el presente apartado.

ARTÍCULO 21: FALTA DE ENTREGA DE LOS BIENES POR LA ADMINISTRACIÓN.

Si por razones de caso fortuito o fuerza mayor, no pudiera hacerse entrega de los bienes al momento de la firma del contrato o cuando se determine, el adjudicatario podrá desistir del contrato y obtener la devolución del total de la garantía aportada. Esta situación no generará derecho alguno a indemnización en concepto de lucro cesante, sino, y sólo en el caso que resultará debidamente acreditado, únicamente indemnización por daño emergente.

ARTÍCULO 22: PAGO DEL VALOR DEL CANON DE LA CONCESIÓN.

El canon mensual se abonará en PESOS, por el plazo de DOSCIENTOS CUARENTA (240) meses consecutivos, pagaderos y acreditados del 1 al 10 de cada mes, a partir del mes inmediato posterior a la firma del contrato.

El canon se actualizará semestralmente por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) elaborado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA tomando como fecha el 1° día del mes siguiente al de la firma del contrato (conforme el Artículo 5° inciso c del Decreto N° 146/17) o por el índice que eventualmente lo reemplace.

Todos los cánones serán abonados en la cuenta recaudadora de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (S.A.F 205), abierta en el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA, conforme se establece en el Artículo 57 de la Ley N° 27.341, a través del Sistema de Recaudación de la



Administración Pública Nacional (E-Recauda).

A sus efectos, podrá consultar el Anexo que se adjunta al presente como **ANEXO A – Instructivo E-Recauda**.

ARTÍCULO 23: COMISIÓN POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y TÉCNICOS PRESTADOS POR LA AABE.

El concesionario deberá abonar, a la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO, el DOS POR CIENTO (2%) del valor del CANON OFRECIDO mensual, actualizado al período en trato, prorrateado al momento de cada pago mensual, en concepto por la prestación de servicios administrativos y técnicos concretos, efectivos e individualizados, conforme lo establecido a través de la Resolución AABE N° 73/22 (RESFC-2022-73-APN-JGM#AABE).

El pago de la comisión será íntegramente cancelado en la cuenta recaudadora de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (S.A.F. 205) abierta en el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA, a través del Sistema de Recaudación de la Administración Pública (E-Recauda).

ARTÍCULO 24: MORA EN LOS PAGOS

- a) El incumplimiento del pago del canon en el plazo y forma establecidos en el presente marco, implicará la mora automática de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial y devengará un interés moratorio igual a dos veces la tasa activa promedio del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA para las operaciones de descuentos de documentos comerciales.

En el supuesto de que el "CONCESIONARIO" incurriere en el incumplimiento, en tiempo y forma, en el pago del canon de TRES (3) períodos mensuales consecutivos, o CINCO (5) alternados durante toda la vigencia del Contrato, al AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO quedara facultada, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, a rescindir Contrato de Concesión de Uso sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial alguna, debiendo el "CONCESIONARIO" restituir el o los inmuebles dentro de los DIEZ (10) días corridos de notificada tal rescisión. Asimismo, en dicho caso, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO se reserva el derecho de iniciar las acciones legales correspondientes.



Si se rescindiera el contrato, por culpa del "CONCESIONARIO", los intereses y multas devengados hasta la fecha de rescisión, se liquidará sin perjuicio de la pérdida simultánea del depósito de garantía.

ARTÍCULO 25: GASTOS, IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SEGUROS.

Serán a cargo del CONCESIONARIO el pago de todos los servicios, impuestos, tasas y contribuciones locales y nacionales, que recaigan sobre el o los inmuebles, como así también las tasas, aranceles o gravámenes que surjan como derivación del desarrollo de las actividades y/o sobre las condiciones de funcionamiento y habilitación al uso del inmueble.

En particular, el CONCESIONARIO deberá tomar a su cargo y realizar a su propio costo, todas las acciones y gestiones que resulten necesarias para obtener la habilitación al uso del o los inmuebles conforme el destino o actividad prevista en el marco de su explotación comercial, y en un todo de acuerdo a la normativa local vigente en la materia.

Por su parte, el CONCESIONARIO deberá abonar los derechos, tasas y demás gastos que resulten asociados al conexasiónado y/o provisión de las instalaciones de servicios de energía eléctrica, gas natural, agua corriente y saneamiento cloacal, Internet, Telefonía, transmisión de datos, u otros, según corresponda.

Asimismo, se deja expresa constancia que la totalidad del personal que el CONCESIONARIO empleare, en el marco del cumplimiento de las exigencias contractuales, estará bajo su exclusivo cargo y responsabilidad, como así también los sueldos, cargas sociales, seguros, leyes sociales y previsionales y otras obligaciones que existan o pudieren llegar a existir durante la vigencia del contrato, no teniendo dicho personal, relación de ningún tipo con el ESTADO NACIONAL – AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

Queda entendido que el ESTADO NACIONAL – AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO no asumirá responsabilidad alguna y estará desligado de todo conflicto o litigio que eventualmente se genere en cuestiones de índole laboral, gremial o sindical entre el CONCESIONARIO y el personal que éste ocupare en forma independiente.

Será de exclusiva responsabilidad del CONCESIONARIO todo accidente de trabajo de su personal o de terceros vinculados con la prestación de tareas relacionadas a la explotación comercial del o los inmuebles concesionados como, asimismo, el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de las leyes laborales, en especial las vinculadas a cobertura contra riesgos del trabajo.



El CONCESIONARIO deberá dar cumplimiento a todas las normas nacionales y locales, así como también las reglamentaciones generales y especiales relativas a cuestiones de higiene y seguridad laboral, en lo referente al personal que él dependa.

Por lo expuesto, el CONCESIONARIO deberá presentar:

- Dentro de los SESENTA (60) días contados a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Concesión, o desde la recepción provisoria de las obras (según corresponda al Renglón en cuestión), y luego en forma anual durante el plazo en que se extienda la concesión: copia certificada del documento correspondiente a la habilitación al uso del o los inmuebles, vigente para el período en cuestión y conforme el destino previsto, emitida por la autoridad de aplicación del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.
- En forma mensual, entre los días 1 y 15 de cada mes, y a partir de los QUINCE (15) días contados a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Concesión: copia certificada del Formulario 931 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), con su correspondiente Nómina de Empleados asociada y la respectiva acreditación de su pago.
- A partir del segundo mes de la concesión y hasta su finalización, entre los días 1 y 15 de cada mes: copias certificadas de los comprobantes de pago de todos los servicios, impuestos, tasas y contribuciones locales y nacionales que pesen sobre el o los inmuebles y/o sobre la actividad que en estos se desarrolle.

En el caso de no presentar copias certificadas podrá hacerlo con fotocopias de los documentos requeridos, los que serán autenticados contra la presentación de los originales por un funcionario del organismo.

El concesionario deberá contratar y presentar, todos los seguros que se enumeran en el **Anexo VII - Seguros y documentación a presentar por el Concesionario** - del presente Pliego, emitidos por compañías de seguros habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN dentro de los DIEZ (10) días del perfeccionamiento del contrato, sin admitir excepción y como requisito indispensable para iniciar la actividad, debiendo presentar entre los días 1 y 15 de cada mes en que se extienda la Concesión los comprobantes de pago correspondientes a las distintas pólizas. El incumplimiento de la presentación de comprobantes de pago o los seguros en los términos antes indicados será considerado como causal de rescisión por culpa del concesionario.



En ese sentido, toda la documentación referida en el presente artículo deberá presentarse en copias certificadas ante la DIRECCIÓN DE ATENCIÓN AL CIUDADANO Y GESTIÓN DOCUMENTAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, ubicada en Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, PB, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1104AJN), en un sobre cerrado dirigido a la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS, incorporando en el mismo una nota con identificación del Contrato correspondiente y la documentación adjunta, debiendo asimismo remitirla en archivos en formato PDF así como todo comprobante o avales correspondientes para acreditar el cumplimiento de las obligaciones referidas mediante correo electrónico dirigido a la casilla crt@bienesdeleestado.gob.ar.

ARTÍCULO 26: MODIFICACIONES A LOS INMUEBLES. PROPIEDAD DE LAS MEJORAS.

El CONCESIONARIO no podrá realizar ninguna modificación al inmueble concesionado, excepto las establecidas en el PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA APROBADO, sin obtener la previa y expresa conformidad de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

De considerar el CONCESIONARIO la ejecución de modificaciones a los bienes concesionados que excedan los términos del PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA APROBADO, y que sean indispensables para adaptarlas a su servicio y/o necesidades, indistintamente su tipo y alcance, el CONCESIONARIO deberá notificar previamente a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO para su conocimiento y, de corresponder, emisión de la correspondiente autorización, la cual deberá ser inexcusablemente expresa y previa al inicio de cualquier tarea u obra dentro del inmueble.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, quedarán incorporadas al patrimonio estatal.

La ejecución de modificaciones u obras sin la autorización requerida obligará exclusivamente al CONCESIONARIO, quien deberá hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior, según el caso. Asimismo, será considerada causal de rescisión del contrato por culpa del CONCESIONARIO.

Toda obra, montaje o instalación, incluyendo el conexionado de los servicios, indistintamente su tipo y condición, deberán realizarse respetando la normativa y reglamentación vigente en la materia, tanto a nivel local como nacional.

Todas las mejoras edilicias permanentes, tecnológicas, o de cualquier tipo que el CONCESIONARIO introduzca en los inmuebles de la ADMINISTRACIÓN PÚBLICA NACIONAL afectados al



cumplimiento de la CONCESIÓN, quedarán incorporadas al patrimonio estatal y no darán lugar a compensación alguna.

Los costos y gastos que demande la ejecución de las mejoras y obras en el inmueble serán soportados exclusivamente por el CONCESIONARIO, sin que ello le otorgue derecho a solicitar compensación y/o reembolso de ninguna naturaleza contra el ESTADO NACIONAL y/o la AABE.

ARTÍCULO 27: RESCISIÓN ANTICIPADA.

El CONCESIONARIO podrá, a partir del DÉCIMO (10) año de la concesión, rescindir el contrato sin ningún apercibimiento, siempre que notifique a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO dicha rescisión UN (1) año antes de la entrega formal del inmueble y luego de constatado el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en el contrato a dicha fecha.

ARTÍCULO 28: MANTENIMIENTO E INSPECCIÓN DE LOS INMUEBLES.

El CONCESIONARIO deberá mantener el o los inmuebles en perfectas condiciones de higiene, seguridad, conservación y mantenimiento, y, en su caso, efectuar regularmente los trabajos de mantenimiento y preservación que correspondan, de modo de garantizar adecuadas condiciones de uso de los inmuebles, conforme el destino previsto.

La DIRECCIÓN DE DESPLIEGUE TERRITORIAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO realizará regularmente inspecciones del o los inmuebles a los fines de verificar sus condiciones de uso, su estado de conservación y mantenimiento, el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el marco de la Concesión, y de la normativa vigente en materia de uso, construcción y condiciones laborales y de higiene y seguridad en los inmuebles, a cuyo fin podrá requerir toda la documentación que acredite dicho cumplimiento. En todas las oportunidades que se estime pertinente la realización de inspecciones, el CONCESIONARIO deberá permitir el acceso del personal de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en forma inmediata, y sin más trámite.

Una vez efectuada la inspección del o los inmuebles, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, a instancias de la DIRECCIÓN DE DESPLIEGUE TERRITORIAL, emitirá un informe en el que se expedirá sobre el estado del mismo, el que podrá ser calificado como: Bueno, Regular o Malo.

Si el estado del o los inmuebles es calificado como Regular, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO intimará al CONCESIONARIO a realizar las reparaciones, fijándole un plazo determinado para su ejecución.



Vencido el plazo otorgado para realizar las reparaciones al inmueble, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el Contrato de Concesión de Uso por incumplimiento. Si el estado del o los inmuebles es calificado como Malo, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO intimará al CONCESIONARIO a ejecutar las reparaciones necesarias, fijándole el plazo para hacerlo y le aplicará una multa diaria, según lo previsto en la cláusula de Penalidades, del CERO CON CINCUENTA por ciento (0,5 %) del valor del canon vigente al mes en que se constatare la penalidad. Vencido el plazo otorgado para realizar las reparaciones al inmueble, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el Contrato de Concesión de Uso por incumplimiento.

Se deja expresamente establecido que toda constatación realizada por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, y/o por personal que se designe a tal efecto o por cualquier Organismo Oficial con Poder de Policía con competencia en materia de verificación del cumplimiento de las obligaciones contempladas en los acápites precedentes donde se constatare incumplimientos o infracciones en la que incurriera el CONCESIONARIO respecto a la normativa Nacional y local vigente, será causal de rescisión del contrato por exclusiva culpa del CONCESIONARIO.

ARTÍCULO 29: RESPONSABILIDAD POR DETERIOROS A LOS INMUEBLES Y DAÑOS EN GENERAL.

Se entenderá que el CONCESIONARIO recibe el o los inmuebles en el estado de conservación que se encontraren, conforme el detalle del "ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO Y OCUPACIÓN DEL/LOS INMUEBLE/S", que consta como **ANEXO IV**, como así también, lo determinado dentro del "Acta de Inventario" que figura como **ANEXO III**.

El CONCESIONARIO será responsable por todas las consecuencias mediatas o inmediatas de accidentes, perjuicios o cualquier otra eventualidad por el uso de los inmuebles, ya sea ocasionada por él, por las personas a su cargo, por terceros, o por las cosas que en los inmuebles se encuentren o tenga bajo su cuidado, y que sean sufridos por terceros y/o el Estado Nacional, todo ello con el alcance previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación, obligándose a mantener indemne al ESTADO NACIONAL (AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO) por reclamos o contingencias de cualquier naturaleza originadas en cualquiera de las etapas de cumplimiento del contrato.



ARTÍCULO 30: ACTA DE ENTREGA Y DESOCUPACIÓN.

Finalizado el contrato de Concesión de Uso, será suscripto el **ANEXO VI - ACTA DE ENTREGA Y DESOCUPACIÓN – ACTA DE RESTITUCIÓN**, detallando el estado de los inmuebles.

ARTÍCULO 31: FALTA DE RESTITUCIÓN DE LOS INMUEBLES POR PARTE DEL CONCESIONARIO.

Al finalizar el Contrato de Concesión de Uso o al instrumentarse su rescisión, se deberá suscribir el **ANEXO VI - ACTA DE ENTREGA Y DESOCUPACIÓN – ACTA DE RESTITUCIÓN**, donde se dejará asentado, como mínimo, las siguientes circunstancias:

- a) la entrega de los inmuebles por parte del CONCESIONARIO y su recepción de conformidad por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO; y
- b) si quedaren pendientes pagos a cargo del CONCESIONARIO, su fecha de vencimiento, monto y la fecha en que se abonarán.

Asimismo, el CONCESIONARIO, una vez vencido el Contrato de Concesión de Uso, o rescindido el mismo, deberá:

- Ocultar adecuadamente, impidiendo su visualización, todo signo, marca, leyenda, gráfico u otra referencia instalada dentro o sobre las fachadas del o los inmuebles, donde se publicite el nombre de fantasía, denominación razón social del Concesionario y del emprendimiento en trato.
- Dejar en buen estado de limpieza, aseo, conservación, operatividad y seguridad las superficies del o los inmuebles.
- Acreditar por ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, dentro de los DIEZ (10) días de restituidos él o los inmuebles, la baja de los servicios correspondientes a las infraestructuras de red que se hubieren contratado a los fines de la Concesión, así como la inexistencia de deudas en concepto de servicios, tasas, tributos y/o gravámenes que pesen sobre el o los inmuebles en trato.

De no cumplir con lo exigido en el presente apartado, la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO procederá a la ejecución de la GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.



Sin perjuicio de la aplicación de las penalidades previstas en el artículo 34 del presente Pliego, si el concesionario no restituyere los inmuebles en el plazo fijado a tal efecto, se lo intimará en los términos de la Ley N° 17.091, o aquella que en el futuro la reemplace o sea más conveniente, y se practicarán las diligencias necesarias a fin de garantizar los intereses del ESTADO NACIONAL, de conformidad a lo establecido por la mencionada Ley.

ARTÍCULO 32: DESTINO DE LOS EFECTOS

Si al momento de la restitución o desalojo del inmueble el CONCESIONARIO hubiere dejado efectos que sean de su propiedad en el o los inmuebles, los mismos serán trasladados por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO al sitio que esta designe, no asumiendo la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO la responsabilidad por los deterioros o pérdidas que pudieren sufrir los mismos, quedando a cargo del CONCESIONARIO la totalidad de los gastos relativos al traslado, depósito y todos aquellos en los que se hubiese incurrido como consecuencia del incumplimiento.

Transcurridos NOVENTA (90) días corridos del depósito de los efectos, sin que el CONCESIONARIO gestione el traslado de estos últimos, los mismos pasarán a ser propiedad de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO sin cargo, quien quedará facultada para resolver sobre su destino, sin lugar a otorgar compensación ni indemnización alguna al CONCESIONARIO.

ARTÍCULO 33: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA O CESIÓN DE CONTRATO.

Queda absolutamente prohibido al CONCESIONARIO transferir o ceder total o parcialmente los derechos emergentes del Contrato de Concesión de Uso, subcontratar, o cambiar el rubro o destino de explotación determinado en el respectivo contrato, sin la autorización previa y expresa de parte de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. En caso contrario, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO tendrá derecho a rescindir el Contrato de Concesión por culpa del CONCESIONARIO, sin derecho a reclamo ni indemnización alguna por parte del mismo ni de los terceros involucrados, siendo responsable exclusivamente el CONCESIONARIO de los daños y perjuicios que de dicho incumplimiento se deriven.



ARTÍCULO 34: PENALIDADES. MULTAS.

Los oferentes, adjudicatarios o cocontratantes, en caso de corresponder, serán pasibles de las pertinentes penalidades y sanciones establecidas en el Artículo 29 del Decreto N° 1.023/01, sus modificatorios y complementarios. Asimismo, serán pasibles de las sanciones establecidas en los Artículos 102 y 106 del Anexo al Decreto N° 1.030/16 y sus modificatorios y complementarios.

Adicionalmente, y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 36 del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, aprobado por Resolución N° 177 (RESFC-2022-177-APN-AABE#JGM), se establece que, en el supuesto que el concesionario no desocupare los inmuebles en el plazo estipulado, será pasible de una multa diaria equivalente al DIEZ (10%) por ciento del canon mensual vigente, hasta la efectiva restitución del bien.

El pago de esa multa no otorgará derecho a continuar con la concesión ni impedirá que la Agencia inicie las acciones tendientes al desalojo.

Si el CONCESIONARIO no iniciare las Obras dentro de los QUINCE (15) días desde que el PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA fuera aprobado por parte de AUDITORÍA DE OBRA, así como cuando el avance de la Obra se encuentre por debajo de las previsiones establecidas en el PLAN DE INVERSIÓN durante un período de DOS (2) meses consecutivos, la AUDITORÍA DE OBRA podrá aplicar multas. En tal sentido, y para ambos supuestos, se aplicará una multa del CERO COMA CERO CINCO POR CIENTO (0,05 %) del CANON TOTAL del Contrato de Concesión, por cada día de demora. La multa podrá quedar en suspenso si mediaran razones atendibles a criterio de la AUDITORÍA DE OBRA. En caso de que el grado de ejecución de la Obra recuperarse los niveles previstos de avance acumulado, las multas serán devueltas a pedido del CONCESIONARIO. La multa que se aplique por demora en la iniciación de los trabajos, no autorizará al CONCESIONARIO a considerar prorrogado el Plazo de la Obra por el número de días correspondientes a aquella demora. Sólo se incluirán en el cómputo del Plazo de Obra del Contrato de Concesión, las prórrogas y ampliaciones que pudieren ser aprobadas expresamente por la AUDITORÍA DE OBRA.

ARTÍCULO 35: CONTINUIDAD DE LA CONCESIÓN POR SUCESIÓN O CURATELA.

En caso de fallecimiento o incapacidad del concesionario, si fuera viable en razón de la naturaleza de la concesión, la entidad contratante tendrá la facultad de aceptar la continuación de la concesión, siempre que los derechohabientes o el curador unifiquen la personería y ofrezcan garantías suficientes. Si la sustitución no fuera aceptada, el contrato quedará rescindido sin culpa de las partes.



ARTÍCULO 36: NORMATIVA APLICABLE.

El presente procedimiento de selección, el contrato y su posterior ejecución se regirán por el Decreto N° 1.023/01, sus modificatorios y/o complementarios, el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, aprobado por Resolución N° 177 (RESFC-2022-177-APN-AABE#JGM), el Reglamento aprobado por el Decreto Reglamentario N° 1.030/16 sus modificatorios y/o complementarios, de forma supletoria, el Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional aprobado mediante Disposición OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES N° 62 – E/2016, sus modificatorias, el Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aprobado por Disposición ONC N° 63/2016, con sus modificatorias y por el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Todos los documentos que integran el contrato serán considerados como recíprocamente explicativos.

Asimismo, resulta de aplicación la Ley de Protección integral de los discapacitados N° 22.431 y su reglamentación Decreto N° 312/10 y normas complementarias.

En caso de existir discrepancias se seguirá el siguiente orden de prelación:

- a) El Decreto Delegado N° 1.023/01, sus modificatorios y complementarios.
- b) El Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, aprobado por Resolución N° 177 (RESFC-20122-177-APN-AABE#JGM) y modificatoria.
- c) Decreto N° 1.030/16, sus modificatorios y complementarios, de forma supletoria.
- d) El Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional aprobado mediante Disposición ONC N° 62 – E/2016 y sus modificatorios.
- e) El Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aplicable aprobado mediante Disposición ONC N° 63 – E/2016 y sus modificatorias.
- f) El Pliego de Bases y Condiciones Particulares.
- g) La oferta.
- h) La adjudicación.
- i) Contrato de Concesión de Uso.
- j) Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y en su defecto, se aplicarán las normas de derecho privado por analogía.

ARTÍCULO 37: JURISDICCIÓN.

Para toda divergencia relacionada con la presente contratación, las partes se someterán voluntariamente a la jurisdicción de los Tribunales Federales en lo Contencioso Administrativo de la



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia expresa de cualquier otro fuero o Jurisdicción que les pudiera corresponder.

ARTÍCULO 38: ANEXOS.

Resultan parte constitutiva del presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, los Anexos que se indican seguidamente:

- ANEXO I Croquis de ubicación de los inmuebles.
- ANEXO II Características y Especificaciones Técnicas de la Concesión.
- ANEXO III Acta de Inventario.
- ANEXO IV Acta de Comprobación de estado y ocupación del/los inmueble/s.
- ANEXO V Declaración Jurada de Visita y Conocimiento del/los Inmueble/s
- ANEXO VI Acta de Entrega y Desocupación – Acta de Restitución
- ANEXO VII Seguros y documentación a presentar por el Concesionario.
- ANEXO VIII Convenio Interempresario O Consorcial
- ANEXO IX Declaración Jurada Programa de Integridad
- ANEXO A Instructivo E-Recauda.
- ANEXO B Requisitos para confeccionar de Seguros.
- ANEXO C Declaración Jurada de Intereses – Decreto N° 202/17.
- ANEXO D Modelo de Contrato de Concesión de Uso.
 - Anexo I Croquis y ubicación de los Inmuebles.
 - Anexo II Características y Especificaciones Técnicas de la Concesión.
 - Anexo III Acta de Inventario.
 - Anexo IV Acta de comprobación de estado y ocupación del/los inmueble/s.
 - Anexo V Declaración Jurada de Visita y Conocimiento del/los Inmueble/s
 - Anexo VI Acta de Entrega y Desocupación – Acta de Restitución.
 - Anexo VII Seguros y documentación a presentar por el Concesionario.

ANEXO I

CROQUIS Y UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES

REGLÓN N° 1

“EDIFICIO BAÑOS”



Ubicación: INMUEBLE UBICADO EN LA AV. DEL LIBERTADOR N° 4681, CABA (CIE N° 02-0000266-0/2).

Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 17 - Sección: 23 - Manzana: 135 - Parcela: A

Medidas: SUP. CUBIERTA 1586.91 m² / TOTAL TERRENO 3016 m²

Estado de Uso y Ocupación: El inmueble objeto de la presente concesión se encuentra DESOCUPADO y en mal estado de conservación (humedad en gran parte del mismo, exceso de vegetación)

“EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO)”



Ubicación: INMUEBLE UBICADO EN LA AV. DEL LIBERTADOR N° 4625, CABA (CIE N° 02-0000272-5/2).

Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 17 - Sección: 23 - Manzana: 135 - Parcela: A

Medidas: SUP. CUBIERTA 1188,20 m² / TOTAL TERRENO 3250.61 m²

Estado de Uso y Ocupación: se encuentra en muy buen estado de conservación y el mismo se encuentra ocupado por la firma BISTRO S.A. *BF*. En ese sentido, esta Agencia se encuentra impulsando la suscripción de un nuevo convenio con la firma BISTRÓ S.A, por medio del cual la AABE permitirá y autorizará a dicha firma a continuar con el uso, goce, ocupación y explotación del inmueble por un plazo de CIENTO OCHENTA (180) días contados desde el día 2 de diciembre de 2022, o hasta la fecha en que se emita el Acto Administrativo de Adjudicación del proceso de contratación del inmueble en trato, lo que suceda primero.

REGLÓN N° 2:

“EDIFICIO TATTERSALL”



Ubicación: INMUEBLE UBICADO EN LA AV. DEL LIBERTADOR N° 4595, CABA (CIE N° 02-0000269-5/2).

Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 17 - Sección: 23 - Manzana: 135 - Parcela: A

Medidas: TERRENO 8.894,32 m² / SUP. CUBIERTA (Planta Baja) 5.717,4 m² / SUP. CUBIERTA (Planta Alta) 1.281,6 m²

Estado de Uso y Ocupación: *El inmueble se encuentra mayormente desocupado, sin uso ni mantenimiento.*



REGLÓN N° 3:

“EX CENTRO DE CAPACITACIÓN, CALLE INTERNA Y ESPACIO PÚBLICO”

Calle Interna



Ubicación: AV. DEL LIBERTADOR N° 4489 (CIE N° 02-0000264-4/1)

Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 17 - Sección: 23 - Manzana: 135 - Parcela: A

Medidas: 833,5 m2

Estado de Uso y Ocupación: se encuentra en buen estado de conservación.



Ex Centro de Capacitación



Ubicación: AV. DEL LIBERTADOR N° 4489, CABA (CIE N° 02- 0000268-7/2)

Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 17 - Sección: 23 - Manzana: 135 - Parcela: A

Medidas: TERRENO 1.834,82 m² / SUP. CUBIERTA 179,4 m² (Planta Baja) / SUP. CUBIERTA 179,4 m² (Planta Alta)

Estado de Uso y Ocupación: En buen estado de conservación.



Espacio Público



Ubicación: AV. DEL LIBERTADOR N° 4411/49, CABA (CIE N° 02-0000270-9/4).

Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 17 - Sección: 23 - Manzana: 135 - Parcela: A

Medidas: TERRENO 4.149,00 m² / SUP. CUBIERTA 64 m²

Estado de Uso y Ocupación: el sector descubierto se encuentra en mal estado de conservación, hallándose vegetación crecida.



ANEXO II

CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN

1. CARACTERÍSTICAS DE LOS INMUEBLES.

Los inmuebles se encuentran en una zona de carácter urbano de uso específico, lindera al Hipódromo Argentino de Palermo, a metros del Campo Argentino de Polo, próxima a las estaciones ferroviarias Lisandro de la Torre y Tres de Febrero, ambas del FF.CC Línea MITRE. Cuenta con todos los servicios de infraestructura urbana y diversos medios de transporte público, lo cual lo configura como un lugar de fácil acceso.

Los inmuebles se describen de acuerdo a las condiciones que se expresan a continuación:

- **REGLÓN N° 1: EDIFICIO BAÑOS.** El inmueble se encuentra en Av. Del Libertador N° 4681, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES identificado con el CIE 02-0000266-0/2, delimitado mediante el PLANO-2022-111150318-APN-DSCYD#AABE.

Consiste en un edificio con cuerpo principal de edificación de estilo, con acceso central y salones amplios, de construcción tradicional con cubierta plana y carpintería de madera maciza, parcialmente refaccionado.

En su parte interior posee dos alas conformando espacios únicos, de estructura de cerchas de madera con cubierta a dos aguas que enmarcan un patio central con vista a la pista de Hipódromo.

Cuenta con un ala refaccionada, mientras que la otra se encuentra en estado original (antiguas caballerizas). Posee accesos secundarios por calle semipública lateral.

En Informe de Ocupación y Uso de Bienes del Estado IF-2022-115235189-APN-DDT#AABE, se hace constar que se trata de un inmueble que se encuentra desocupado y en mal estado de conservación, con humedad en gran parte del mismo, vegetación crecida y desprendimiento de cielorrasos.

- **REGLÓN N° 1: EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO).** El inmueble se encuentra ubicado sobre la Av. Del Libertador N° 4625, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, e identificado con el CIE 02-0000272-5/2, conforme se individualiza mediante el PLANO-2022-111150229-APN-DSCYD#AABE.

Se trata de una construcción de planta baja, originalmente destinada a Museo de Hipología, emplazada sobre un predio que cuenta con un frente de 50 m y un fondo de 65 m aproximadamente.



En el Informe de Ocupación y Uso de Bienes del Estado IF-2022-113813821-APN-DDT#AABE consta que en el inmueble funciona una sucursal de la cadena de restaurantes Kansas, con capacidad para 300 personas aproximadamente. Tiene dos ingresos, uno principal y otro por el estacionamiento, cocina, sanitarios, recepción y barra, y se encuentra en muy buen estado de conservación y mantenimiento.

El estacionamiento vehicular posee una superficie aproximada de 1.820 M2 en el sector posterior, con capacidad para 80 vehículos.

- RENGLON N° 2: EDIFICIO TATTERSALL. El inmueble se encuentra ubicado sobre la Av. Del Libertador N° 4595, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES identificado con el CIE N° 02-0000269-5/2, de acuerdo a lo delimitado mediante el PLANO-2022-111150204-APN-DSCYD#AABE.

Se trata de una construcción en forma de octógono, con alas vinculadas entre sí encerrando un gran salón principal, salones secundarios y áreas accesorias y de servicios, con patios internos que otorgan iluminación y ventilación al conjunto.

Las construcciones poseen dos plantas sobre Av. del Libertador, y Planta Baja en el sector posterior, donde se ubican áreas que originalmente se utilizaban para el desarrollo de remates de equinos.

Posee tres salones de fiestas y eventos, de diferentes tamaños, un gran salón en el centro del complejo, con sus jardines y patios de expansión, otro salón más pequeño de forma rectangular, y sobre su perímetro exterior, en la esquina Sur Oeste, se emplaza un tercer salón que funciona como recepción. Todos ellos están equipados con cocina y baños. En Planta Alta se ubican oficinas. Y en planta baja en el sector del contrafrente, lindero al hipódromo, se ubican boxes equinos, los cuales eran utilizados para remates de equinos.

En el Informe de Ocupación y Uso de Bienes del Estado IF-2022-114005632-APN-DDT#AABE consta que la planta baja del inmueble se encuentra mayormente desocupado, sin uso ni mantenimiento mientras que en el ala derecha superior se pudo verificar que hay un sector en uso por la ASOCIACIÓN ARGENTINA DE FOMENTO EQUINO, se encuentra impedida de acceder a utilizar y/o desarrollar actividades en el inmueble.

- RENGLÓN N° 3: EX CENTRO DE CAPACITACION.

El inmueble se encuentra ubicado en Av. Del Libertador N° 4489, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES identificado con el CIE N° 02- 0000268-7/2, delimitado según PLANO-2022-111150169-APN-DSCYD#AABE.

Consiste en una edificación de dos plantas de construcción tradicional originalmente destinada a vivienda, con cubierta de tejas a dos y cuatro aguas con muy buen nivel constructivo y de mantenimiento. Posee terraza y quincho, un amplio parque y accesos desde Av. Del Libertador y desde la calle lateral.

En el Informe de Ocupación y Uso de Bienes del Estado IF-2022- 114018155-APN-DDT#AABE se reporta que el inmueble cuenta con una edificación principal, una de sanitarios y un quincho semi cubierto. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación, tanto en si interior como áreas descubiertas, encontrándose



desocupado.

- RENGLÓN N° 3: CALLE INTERNA.

Ubicada en Av. Del Libertador N° 4489, la "CALLE INTERNA" linda con el inmueble identificado como "EX CENTRO DE CAPACITACION", y se halla delimitada según PLANO-2022-111150133-APN-DSCYD#AABE.

Consiste en una calle semipública con único acceso desde vía pública por Av. Libertador N° 4489, que conecta un ingreso de servicio a las pistas del Hipódromo Argentino de Palermo, y a la ASOCIACIÓN DE ACTIVIDADES ECUESTRES PARA DISCAPACITADOS (AAEPAD) y proporciona un acceso lateral al EX CENTRO DE CAPACITACIÓN.

En el Informe de Ocupación y Uso de Bienes del Estado IF-2022- 113989609-APN-DDT#AABE se reporta que el inmueble se encuentra en buen estado de conservación, bien mantenido y custodiado.

- RENGLÓN N° 3: ESPACIO PUBLICO.

El inmueble se encuentra en Av. Del Libertador N° 4411/49, identificado con el CIE N° 02-0000270-9/4, conforme delimitación establecida en el PLANO-2022-111150102-APN-DSCYD#AABE.

Consiste en un terreno libre con restos de estructura de hormigón armado a medio demoler, y una construcción de servicio de planta baja en la parte posterior que actualmente se encuentra en buen estado de mantenimiento destinada a oficina y sanitarios, de construcción tradicional. Se verifica la presencia de árboles.

En el Informe de Ocupación y Uso de Bienes del Estado IF-2022-115237272-APN-DDT#AABE consta que el terreno se halla cubierto de maleza y vegetación, y en su contrafrente posee una edificación que se encontraría en desuso. También se encuentran en el terreno restos de una estructura de hormigón armado.

2. CARACTERÍSTICAS DEL DESTINO DE LOS INMUEBLES.

Los inmuebles objeto de la presente Concesión serán destinados a la explotación comercial determinada en el presente, o la que el CONCESIONARIO considere más conveniente, según el Renglón en cuestión, ello de conformidad con la zonificación otorgada a tales fines por el CODIGO URBANÍSTICO de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES y demás normas complementarias y modificatorias vigente en la materia en el ámbito local, en ajuste a la ubicación de dichos inmuebles y a la actividad a desarrollar en cada caso.

La localización y el desarrollo de usos no deberán alterar en ningún caso las cualidades que motivaron la inclusión de cada inmueble en el nivel de catalogación correspondiente: calidad paisajístico-ambiental, arquitectura patrimonial, vegetación, terreno absorbente parqueado y/o terreno.

En tanto el área cuenta con Protección edilicia, no se permitirá ampliación del Factor de Ocupación del Suelo



(F.O.S) en ninguno de los inmuebles.

La puesta en valor de los inmuebles y su adaptación para el uso que el CONCESIONARIO proponga deberán contemplar la preservación de su morfología, sus características constructivas, conforme los lineamientos determinados en el PROYECTO presentado en el marco de la Oferta.

Para el caso de los edificios no catalogados se permitirán únicamente tareas de demolición interna, ampliación bajo parte cubierta, y dentro de los volúmenes existentes, transformación y reforma.

Para el caso de los edificios catalogados, corresponderán tomar en cuenta al momento de definir los proyectos y las obras las previsiones establecidas a tales fines en el marco de la normativa aplicable.

Por tratarse de un Área de Arquitectura Especial, cuyas características urbanísticas, ambientales, arquitectónicas e históricas están protegidas, incluyendo conjuntos arbóreos y vegetales y edificios de valor patrimonial, se deberán seguir los lineamientos normativos particulares establecidos para colocación de Marquesinas y Toldos.

Dada la relevancia de los espacios verdes en el conjunto, se deberá contemplar el aprovechamiento de los espacios exteriores, patios y jardines, como extensión de los usos previstos para los espacios de los edificios. Por su parte, se deberán mantener las especies arbóreas existentes, especialmente las ubicadas en el frente de los edificios.

En vista del emplazamiento dentro de los inmuebles de columnas de iluminación de las pistas del hipódromo, el CONCESIONARIO estará obligado a permitir el acceso, para mantenimiento y/o reparación de estas últimas, a personal dependiente o autorizado por parte de HIPÓDROMO ARGENTINO DE PALERMO SOCIEDAD ANÓNIMA (HAPSA).

Todos los proyectos deberán contar, con carácter previo a su ejecución, con la aprobación y registración correspondiente por parte de las áreas competentes del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (GCABA).

2.1. USOS ADMITIDOS Y USOS ADMISIBLES.

Si bien toda el área del Hipódromo tiene asignado como indicador urbano “UP / APH2” (Urbanización Parque – Área de Protección Histórica) que corresponden a zonas destinadas a espacios verdes o parquizados de uso público, la franja frentista sobre la Av. del Libertador, donde se ubican los inmuebles objeto de la presente concesión, se encuentra catalogada además como Área de Arquitectura Especial “AE30” (ÁMBITO PATRIMONIAL ENTORNO HIPÓDROMO) en el Código Urbanístico de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, correspondiendo en dicho marco los “Usos Admitidos” y otros “Usos Admisibles” determinados por la normativa.

Dicha área posee un carácter Deportivo, Cultural y Recreativo con actividades de índole activo. Constituye un



ámbito particular caracterizado dentro del conjunto del Parque Tres de Febrero, cuyas características urbanísticas, ambientales, arquitectónicas e históricas están protegidas incluyendo conjuntos arbóreos y vegetales y edificios de valor patrimonial.

Considérese que, tratándose de una zonificación especial, todas las habilitaciones de los usos que se otorguen, en el marco de lo dispuesto para esta Área de Arquitectura Especial (AE30), tendrán carácter precario, revocable y por tiempo determinado.

En los inmuebles no catalogados localizados en predios con alguna clase de protección edilicia solo se admitirán usos complementarios a la actividad principal definida en el Cuadro de Usos Permitidos. Cuando los usos no estén mencionados expresamente, el área competente del GCABA evaluará la solicitud efectuando en cada caso el estudio pertinente para determinar la conveniencia o no de la localización del uso propuesto.

El desarrollo de usos que proponga el CONCESIONARIO no deberá alterar en ningún caso las cualidades que motivaron la inclusión del conjunto denominado Frente Hipódromo en el nivel de protección correspondiente del Código Urbanístico: calidad paisajístico-ambiental, arquitectura patrimonial y vegetación.

Los usos a desarrollar pueden corresponder a comerciales y gastronómicos, que garanticen actividades y funcionamiento diurno y nocturno, propiciando la mayor amplitud horaria posible que fomenten el flujo de personas y su atracción al sector, generando mixtura y complemento de usos.

En los espacios libres de construcción podrán autorizarse instalaciones provisorias móviles para actividades culturales y recreativas de interés público, en función de la superficie y características del espacio a utilizar, siempre que no se altere el trazado ni se dañen los elementos propios de esta Área de Arquitectura Especial.

Condiciones particulares de los inmuebles:

- **RENGLÓN N° 1: EDIFICIO BAÑOS.** Según el cuadro de usos del Código Urbanístico, se permiten como “usos admitidos según AE 30”: salón de eventos, social, cultural y deportivo, y como “Usos admisibles”: Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación, galería de arte y museo, sala de conferencias y auditorio.
- **RENGLÓN N° 1: EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO).** Según establece el Código Urbanístico, se permiten como “usos admitidos según AE 30”: salón de eventos, social, cultural y deportivo, y como “Usos admisibles”: Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación.
- **RENGLÓN N° 2: EDIFICIO TATTERSALL.** Según el cuadro de usos del Código Urbanístico, se permiten como “usos admitidos según AE 30”: salón de eventos, social, cultural y deportivo, y como “Usos admisibles”: Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación, galería de arte y museo, sala de conferencias y auditorio.
- **RENGLÓN N° 3: EX CENTRO DE CAPACITACION.** Según el cuadro de usos del Código Urbanístico, se permiten como “usos admitidos según AE 30”, salón de eventos, social, cultural y deportivo, y como



“Usos admisibles”: Capacitación, actividades culturales, deportivas, esparcimiento, y/u oficinas técnicas.

- **RENGLÓN N° 3: CALLE INTERNA.** No posee usos determinados según cuadro de usos del Código Urbanístico. El CONCESIONARIO deberá en todo momento permitir la libre circulación en este polígono, garantizando la accesibilidad a los sectores del Hipódromo que son servidos por este corredor. Si bien la superficie deberá integrarse al espacio público, corresponderá determinar las condiciones para su aseguramiento y resguardo, las que deberán resultar compatibles con las necesidades de las entidades o eventos que allí se emplacen y/o hagan uso de esta última.
- **RENGLON N° 3: ESPACIO PÚBLICO.** Según el cuadro de usos del Código Urbanístico, se permiten como “usos admitidos según AE 30”: Espacio Público (EP), y como “usos admisibles”: actividades de esparcimiento y culturales, exposiciones, quiosco con otros usos a proponer. El inmueble podrá incluir equipamiento de tipo desmontable de construcción en seco, en un todo de acuerdo con la normativa específica del GCABA en la materia. La superficie cubierta total no excederá el 20% de la superficie total del inmueble.

2.2. PROTECCIÓN EDILICIA EN LOS INMUEBLES.

RENGLÓN N° 1: EDIFICIO BAÑOS. Se encuentra catalogado con “Protección Estructural” que: *“protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen”*.

De acuerdo al Art. 9.1.3.2.2.2. del Código Urbanístico (Grados de Intervención), los edificios con protección estructural pueden ser objeto de los grados de intervención #1 y #2 y obras no preferentes del grado de intervención #3.

2.1.1. Grado de intervención #1. Comprende:

- *Las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte del mismo.*
- *Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales. Donde falten elementos originales y no exista documentación que acredite sus características se debe realizar la consulta al Organismo competente.*
- *Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores con sus revoques ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones con eliminación de todo elemento agregado que este fuera de contexto.*
- *Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones sistemas de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios. Reforma en los locales sanitarios para adaptarlos a las necesidades actuales. No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida entrepisos ni ocupación de patios interiores con construcciones.*



- *Se admiten trabajos de consolidación y mantenimiento.*

2.1.2. Grado de intervención #2. Comprende:

- *Las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones de uso nuevas respetando los elementos tipológicos formales y estructurales de los mismos.*
- *Ampliación de superficie por medio de entresuelos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías sin alterar la tipología del edificio.*

Se permiten todas las obras del grado 1.

- *Consolidación y mantenimiento de las fachadas exteriores e interiores: el tratamiento de fachadas debe ser realizado en forma integral respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente o en su defecto los elementos que se incorporen no deben alterar la composición de las partes ni su esquema original, debiendo integrarse armónicamente al conjunto. Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada se deben respetar las líneas rectoras de la misma y la alineación de los vanos. Los paramentos que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente con materiales de color y textura apropiados para la integración del conjunto.*
- *Se permite la modificación y o introducción de nuevas instalaciones con el objeto de adecuar el funcionamiento del edificio a las necesidades originadas por el uso asignado.*
- *Ampliación y reubicación de locales sanitarios.*
- *Se permite el cambio de destino en aquellos locales que ventilan a patios construidos con anterioridad a la entrada en vigencia del Código Urbanístico.*
- *No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación ni en la ocupación de los patios salvo con cubiertas transparentes que mantengan las condiciones actuales de iluminación y ventilación de los locales que den a los mismos.*

2.1.3. Grado de intervención #3. Comprende:

- *Las obras y o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante ampliación y reforma del espacio interior que mantengan las fachadas y cubiertas.*
- *Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de nuevo diseño compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores.*

Se podrán realizar todas las obras permitidas en los grados 1 y 2



- *Modificación de fachadas de modo armónico.*
- *Ampliación de superficie interior por entresuelos ídem grado 2.*
- *Modificación de patios ídem grado 2.*

REGLÓN N° 1: EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO). Si bien este inmueble no posee un “edificio catalogado”, se permiten únicamente tareas de demolición, ampliación bajo parte cubierta, y dentro de los volúmenes existentes, transformación y/o reforma.

REGLON N° 2: EDIFICIO TATTERSALL. Si bien este inmueble no posee un “edificio catalogado”, se permiten únicamente tareas de demolición, ampliación bajo parte cubierta, y dentro de los volúmenes existentes, transformación y/o reforma.

REGLON N° 3: EX CENTRO DE CAPACITACION. Si bien este inmueble no posee un “edificio catalogado”, se permiten únicamente tareas de demolición, ampliación bajo parte cubierta, y dentro de los volúmenes existentes, transformación y/o reforma, encontrándose prohibido el estacionamiento vehicular por encima de la cota 0.

Si bien no se permiten construcciones nuevas que aumenten el indicador de ocupación de suelo (FOS), el inmueble puede albergar usos exteriores públicos o semipúblicos, con instalaciones de carácter no permanente, que mantengan el tipo de protección patrimonial sobre el entorno construido y no construido.

REGLON N° 3: CALLE INTERNA. El CONCESIONARIO deberá en todo momento permitir la libre circulación en este polígono, garantizando la accesibilidad y los medios de salida de los sectores del Hipódromo que son servidos por este corredor. Si bien la superficie deberá integrarse al espacio público, corresponderá determinar las condiciones para su aseguramiento y resguardo, las que deberán resultar compatibles con las necesidades de las entidades o eventos que allí se emplacen y/o hagan uso de esta última.

REGLON N° 3: ESPACIO PÚBLICO. Según Código Urbanístico, podrán autorizarse instalaciones provisorias móviles para el desarrollo de actividades culturales y recreativas de interés público, en función de la superficie y características del espacio a utilizar, siempre que no se altere el trazado ni se dañen los elementos propios de esta área de Arquitectura Especial, y mediando intervención previa del GCABA. Si bien no se permiten construcciones nuevas que aumenten el indicador de ocupación de suelo (FOS), el predio puede albergar usos exteriores públicos o semipúblicos, con instalaciones de carácter no permanente, que mantengan el tipo de protección patrimonial sobre el entorno construido y no construido.

El predio deberá constituir un espacio verde acondicionado como área de recreación, paseo y esparcimiento, de libre acceso para el público en general, y cuyo desarrollo se integre proyectual y espacialmente al resto de los inmuebles considerados en el presente.

Podrá incluirse en el proyecto equipamiento de tipo desmontable de construcción en seco, en un todo de acuerdo con la normativa específica del GCABA en la materia.



2.3. AFECTACIONES Y RESTRICCIONES EN LOS INMUEBLES.

Según las fichas técnicas emitidas por la DIRECCIÓN DE SANEAMIENTO CATASTRAL Y DOMINIAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, surge de la MATRÍCULA 17-15655, que los inmuebles objeto de la presente se encuentran afectados por una Servidumbre Administrativa de Electroducto (Art 4° - Ley 19.552) a favor de EDENOR S.A. (Según Resolución ENRE N°413/2016. Acta N° 1428, Funcionario Ricardo Martínez Leone. Presentación 716207* 24/11/2016).

Corresponderá la consideración de dicha afectación al momento de ejecutar obras o desarrollar actividades en el o los inmuebles.

3. PROYECTO EJECUTIVO DE LAS OBRAS.

El Oferente deberá presentar un PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA para la puesta en valor y refuncionalización del o los inmuebles objeto de la concesión, que respete sus características particulares, contemplando aspectos arquitectónicos y urbanísticos, y que sea acorde al uso que se propicie darle en cada caso.

El desarrollo de la documentación deberá realizarse en ajuste a lo establecido a tales fines en las normas y reglamentos técnicos vigentes en la materia en el ámbito de la Ciudad AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

A tales fines, el CONCESIONARIO designará e identificará, de acuerdo al caso y conforme las condiciones de la obra a ejecutar, a los responsables del proyecto, la demolición/desmante, la ejecución/construcción/montaje, el cálculo estructural, la ejecución estructural, la Dirección de Obra, la Auditoría en materia de Seguridad e Higiene, y toda otra asesoría técnica necesaria y conducente a los fines, quienes en todos los casos deberán ser profesionales con incumbencia en la materia y matriculados en el ámbito de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

Asimismo, deberá designar un RESPONSABLE TÉCNICO DE PROYECTO, quién tendrá a su cargo la presentación de la documentación y vinculación con la AUDITORÍA DE OBRA.

Una vez que el PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA resulte visado por la AUDITORÍA DE OBRA, el CONCESIONARIO deberá proceder a realizar las presentaciones que resulten necesarias y suficientes por ante los organismos competentes del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, a los fines de obtener los permisos y autorizaciones que posibiliten la ejecución de la obra, y posteriormente habilitarla al uso, conforme el destino previsto para el inmueble en marco de la concesión, y en ajuste a la normativa vigente a nivel local.

El desarrollo de la Obra deberá cumplir con lo establecido en el marco del Código Urbanístico, el Código de Edificación y demás normas complementarias en la materia que rijan las condiciones de edificación en el ámbito de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.



El CONCESIONARIO deberá remitir periódicamente a la AUDITORÍA DE OBRA los comprobantes, constancias y demás documentos que acrediten tales diligencias, en cada una de las instancias del proceso.

En el supuesto de que los inmuebles resultaren adjudicados a distintos CONCESIONARIOS la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá convocarlos a los fines de establecer:

- La delimitación definitiva de cada inmueble, la cual no podrá apartarse de la superficie considerada en el presente procedimiento, salvo diferencias razonables que surjan de la demarcación *in situ* del inmueble en cuestión, conforme a sanas prácticas y diligencias de medición, reservándose esta Agencia, en el caso que lo estime procedente, la facultad de realizar las comprobaciones y verificaciones que considere necesarias en relación a dicha demarcación.
- Las condiciones tendientes a compatibilizar y/o armonizar los respectivos PROYECTOS EJECUTIVOS DE LAS OBRAS sobre las superficies o espacios próximos a los deslindes entre cada inmueble.

El PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA incluirá, como mínimo, los siguientes documentos los que deberán ser aptos para llevar adelante la construcción de las obras:

1. Planos y vistas de implantación/conjunto, delimitando el o los inmuebles en cuestión, en escalas 1:1000 / 1:5000; plantas y vistas de sectores, en escalas 1:500 / 1:250; plantas de edificaciones y espacios, cortes y vistas en escalas 1:100 / 1:50; detalles representativos, en escala 1:20; y volumetrías o *renders* de la propuesta arquitectónica.
2. Planos de las estructuras, en escala 1:100, y su memoria de cálculo.
3. Planilla de superficies, consignando la identificación de los locales, sus superficies, lados mínimos y usos.
4. Planos de las distintas instalaciones (sanitarias, eléctricas, distribución de gas, incendio, electromecánicas, u otros) y su memoria técnica.
5. Memoria general del proyecto, que incorporará un relevamiento completo de la situación actual de cada uno de los inmuebles y edificaciones, y el detalle de obras a desarrollar acorde al proyecto arquitectónico previsto, describiendo procedimientos técnicos y materiales a incorporarse, junto con un plan de mantenimiento para el plazo de duración de la concesión.
6. Programación de la Obra o Plan de Trabajos ejecutado con el aplicativo MS Project versión 2010 o posterior, indicando: listado de tareas y rubros, con su respectiva duración; relaciones de precedencia; e identificación del Camino Crítico.
7. Plan de Inversiones (a modo de Plan de Trabajos valorizado), expresado en porcentajes parciales y aculados de avance de obra, estableciendo hitos a alcanzar en cada mes de obra.
8. Plan de Gestión de Salud, Seguridad y Medioambiente, en lo que hace a las etapas de obra y de operación de la concesión, el que deberá estar suscripto por un profesional matriculado en la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, con incumbencia en la materia.



9. Plan de Inversiones para la etapa de explotación comercial, una vez que la Obra se habilite al uso, expresado en montos y porcentajes parciales y aculados, estableciendo hitos a alcanzar en cada período de la concesión.

3.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS.

Los proyectos a presentar deberán contemplar la puesta en valor de los inmuebles objeto de la presente, la conservación y restauración de sus elementos arquitectónicos originales y refuncionalización de los espacios interiores, según propuesta de uso a proponer por el oferente, conforme el caso.

El desarrollo del proyecto deberá considerarse como conjunto de alta calidad, desde el punto de vista técnico, formal y funcional, eliminando barreras arquitectónicas entre las partes que lo compongan, garantizando permeabilidad de las visuales.

Deberá recuperarse la mayor cantidad de materiales y técnicas constructivas originales. Los nuevos materiales asimismo deberán garantizar su mayor durabilidad, fácil reposición, seguridad, y bajo costo de mantenimiento.

De corresponder, la AUDITORÍA DE OBRA podrá convocar a los CONCESIONARIOS a los fines de solicitar la incorporación de modificaciones o adecuaciones a los PROYECTOS EJECUTIVOS.

3.2. CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS.

Todo trabajo o tarea correspondiente a las obras a realizar, e inherentes a la puesta en valor de los inmuebles, deberá desarrollarse en ajuste a las normas y reglamentaciones técnicas vigentes a nivel local.

- **ESTRUCTURA PORTANTE.** Deberá realizarse una revisión de los elementos estructurales de los edificios, verificando sus condiciones actuales, previo a proponer las intervenciones que resulten necesarias.

De ser necesario se podrán realizar tareas para la adecuación tecnológica de la estructura, acorde a las condiciones de uso propuestas, y en ajuste a la normativa vigente en la materia.

Asimismo, se investigarán la morfología y estado de conservación de tanques y toda otra estructura contenedora de fluidos, documentando su integridad estructural y/o las medidas de reparación necesarias.

Estos estudios sustentarán el proyecto estructural de modificaciones y/o refuerzos a ejecutar, incluyendo la demolición de tabiques interiores para adaptarlos al proyecto presentado, según informe correspondiente que deberá ser presentado para su visado por parte de la AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

- **DEMOLICIONES Y RETIRO DE MATERIALES.** Dada la implantación urbana del predio, el retiro de materiales producto de la demolición, deberá efectuarse en forma segura para terceros y sin obstaculizar el normal tránsito de vehículos.



- **FACHADAS Y MUROS.** La recuperación de las fachadas, tanto externas como internas, deberán ser ejecutadas respetando su geometría; el sistema constructivo; forma, textura y color originales; restaurando terminaciones, carpinterías, cubiertas, elementos decorativos, etc. Deberán preservarse los materiales originales de fachada.

En el interior de los edificios no se permitirá demolición de muros portantes, ni apertura de vanos, ni retiro ni tapiado de carpinterías originales.

En el supuesto de presentarse propuestas proyectuales que supongan la compartimentación de los espacios interiores, se deberán realizar contemplando los ritmos espaciales y estructurales de los edificios, con el objetivo de no desvirtuar la esencia compositiva del modelo distributivo original, ni alteración de las fachadas.

- **AISLACIONES HIDRÓFUGAS.** Deberán efectuarse todas las reparaciones y/o reconstrucciones en aislaciones y cerramientos de forma tal que se garantice la estanqueidad hidráulica de los edificios. Se prestará especial atención a la vinculación de las aislaciones existentes con las nuevas a incorporar, teniendo en cuenta las diferencias de tecnología que pudiere haber.

- **CUBIERTAS.** Deberá realizarse un diagnóstico de estado de conservación integral de las cubiertas, de modo de prever la impermeabilización y puesta en valor del conjunto.

- **TERMINACIONES Y ACABADOS INTERIORES.** Se deberán recuperar técnicamente la mayor cantidad de materiales y técnicas constructivas originales. Cuando esta circunstancia no sea factible, las reposiciones y/o reemplazos no serán de calidad ni cualidades estéticas inferiores a los elementos originales a reponer, garantizando su transitabilidad, homogeneidad y apariencia.

- **CARPINTERÍAS, VIDRIOS Y HERRERÍAS.** Se restaurarán las carpinterías originales y todos sus componentes (vidrios, herrajes u otros). Se realizarán las reparaciones necesarias (reponer vidrios dañados, contra vidrios y herrajes faltantes, y poner a punto la generalidad de puertas y ventanas) y para el caso de colocar nuevos elementos, se deberá respetar la morfología de las existentes.

El retiro de carpinterías y / o dispositivos de oscurecimiento existentes deberá figurar en proyecto y deberá ser autorizado por la AUDITORÍA DE OBRA.

Se procurará la uniformidad de imagen de los espacios y la utilización de materiales y técnicas similares a los originales.

- **INSTALACIONES.** Se admitirá la modificación y/o introducción de nuevas instalaciones, con el objeto de adecuar el funcionamiento de los edificios a los proyectos, los cuales deberán realizarse de modo no invasivo. No se admitirán cañerías de aire acondicionado expuestas que alteren la espacialidad de los salones; ni unidades exteriores que alteren las fachadas, etc.).

Deberá ejecutarse dentro de los inmuebles la Instalación del Servicio Contra Incendio, acorde a las previsiones de la normativa vigente a nivel local.



Respecto de la Instalación Termomecánica, en caso de existir en los inmuebles sistemas de aire acondicionado central, se requerirá su rehabilitación. En caso de preverse la instalación de nuevos equipos (máquinas enfriadoras, equipos compactos, condensadoras, ventiladores) deberá preverse su ubicación, en función de las reglamentaciones y la capacidad portante de las estructuras.

Todas las instalaciones cumplirán lo establecido en la normativa vigente a nivel del GCABA, y demás Reglamentos Técnicos y disposiciones complementarias vigentes en la materia.

- **LOCALES SANITARIOS, DE COCINA Y DE SERVICIO.** Se acepta su incorporación sujeta a las características del proyecto, en ajuste a su articulación con las condiciones originales de los inmuebles.

La incorporación de nuevos muros interiores está sujeta a la evaluación del proyecto, con la condición de que no obstruya vanos ni carpinterías.

Los nuevos locales para cocinar deberán contar con agua fría y caliente, desagües cloacales, gas, ventilación por extracción mecánica, medidas de extinción de incendio y demás previsiones, en ajuste a la normativa y demás previsiones vigentes establecidas por el GCABA.

- **VEREDAS.** En aceras y calzadas se mantendrán las dimensiones actuales. Las aceras originales deberán conservarse reponiendo los faltantes con materiales similares.

- **PARQUIZACIÓN.** El proyecto deberá contemplar el aprovechamiento de los espacios exteriores, patios y jardines, proponiendo usos para los mismos que sean extensión de los usos previstos para los espacios del edificio.

Se deberá priorizar el aprovechamiento de las especies vegetales existentes, sanearlas y complementarlas con otras especies adecuadas.

Se podrán complementar la adecuación de las superficies con solados de intertrabados o que permitan el crecimiento del césped entre ellos, o decks de madera, según proyecto.

- **PUBLICIDAD Y MARQUESINAS.** Por tratarse de un Área de Arquitectura Especial, cuyas características urbanísticas, ambientales, arquitectónicas e históricas están protegidas, incluyendo conjuntos arbóreos y vegetales y edificios de valor patrimonial, se deberán seguir los siguientes lineamientos:

- Se prohíbe la instalación de marquesinas publicitarias, salvo en aquéllos edificios en que forme parte del diseño original.
- Se prohíbe la instalación de toldos de cualquier tipo.
- No podrá colocarse cartelería, afiche o columna publicitaria alguna dentro del ámbito de los inmuebles, y/o dentro o fuera de las edificaciones allí existentes.
- Letreros frontales por sobre la planta baja: se permitirá un letrero frontal por edificio, que deberá ubicarse sobre la cota de los 3.00 m, en letras sueltas corpóreas, cuya composición no menoscabará la composición



arquitectónica de la fachada, ni desdibujará los perfiles del edificio, ni ocultará balcones ni ventilación de locales.

- Iluminación: a fin de potenciar los usos nocturnos, se permite iluminar puntualmente las fachadas de los edificios, además de los caminos y áreas de circulación o paso exterior.

3.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS RENGLONES 1 Y 3.

- RENGLÓN N° 1: INMUEBLE EDIFICIO BAÑOS.

Deberá conservarse la tipología de origen, como pieza exenta en el terreno; y respecto a los interiores, se deberá mantener el patio central y el desarrollo interno con locales distribuidos en torno al mismo, garantizando la recuperación de la imagen original del edificio.

En cuanto a la estructura correspondiente a la cubierta, dado su estado actual se deberán verificar las escuadrías de madera de las cabriadas y los elementos metálicos de vinculación de cada sección, debiendo proponer las medidas correctivas a los fines de revertir cualquier daño relevado, incluyendo posible ataque de insectos, además de arbitrar las medidas de protección para los elementos de madera.

Se deberá analizar la composición de las chapas de la cubierta para detectar la presencia de asbestos/amianto. De verificarse esta condición, se deberán reemplazar las chapas, procediendo a su retiro y disposición final en un todo de acuerdo a la normativa vigente en la materia.

- RENGLON N° 3: CALLE INTERNA Y ESPACIO PÚBLICO.

Las propuestas serán diseñadas teniendo en consideración los siguientes lineamientos de cumplimiento obligatorio:

- No se permitirán la construcción de nuevas edificaciones fijas.
- Deberá contemplarse una propuesta de parqueizado en el que se podrá incluir la plantación de árboles (con una distancia mínima de 15 metros entre ellos). En todos los casos, la incorporación de arbolado y flora deberá ser vegetación nativa. En caso de ejecutar cerramientos en la parcela en cuestión, deberán ser permeables y garantizar la relación visual desde la vereda hacia el ESPACIO PÚBLICO y viceversa.
- Los materiales utilizados serán de buena calidad, garantizando su mayor durabilidad, fácil reposición, seguridad, y bajo costo de mantenimiento.
- Deberá contar con un adecuado equipamiento urbano, teniendo en cuenta iluminación, cestos de basura, mobiliario, bebederos, estacionamientos de bicicletas, entre otros.
- Se podrá cerrar el espacio en su totalidad, en los horarios en los cuales no esté estipulado para uso



público (principalmente horarios nocturnos), aplicando el protocolo que, a tales fines, determine el GCABA para el acceso a plazas y espacios verdes que se hallan en su jurisdicción.

- Se deberá tener en cuenta el ancho de las veredas según lo estipulado en los Lineamientos para la ejecución de espacios públicos elaborado por el GCABA, los flujos peatonales y garantizando siempre la accesibilidad física de las personas.

- Deberán generarse espacios verdes absorbentes.

- No se permitirá el desarrollo de propuestas paisajísticas cuyo desarrollo conlleve el riesgo de inseguridad de las personas o promuevan la potencial usurpación del área. Se tendrá especial consideración por el sistema de iluminación exterior que garantice en todas las veredas y espacios exteriores un nivel lumínico que permita perfecta visibilidad.

4. MATRICES DE EVALUACIÓN DE LA ETAPA N°2

4.1. MATRIZ DE EVALUACIÓN DEL ANEXO N° 1 - PROYECTO

ASPECTO		PONDERACIÓN	PUNTAJE DEL PROYECTO DE LA OFERTA A	PUNTAJE DEL PROYECTO DE LA OFERTA B	PUNTAJE DEL PROYECTO DE LA OFERTA C
1	ANTEPROYECTO	20 (total)	-----	-----	-----
a	Aspecto, ordenamiento y organización general de los documentos presentados y que integran la propuesta. Existencia y presentación de la totalidad de los elementos que la integran.	1,25			
b	Inserción general en correspondencia con los lineamientos de la normativa urbana vigente. Desarrollo de actividades y usos mixtos. Integración con la vía pública y el entorno urbano inmediato.	10,00			
c	Condiciones de representación. Contenido, diseño y legibilidad de la documentación presentada.	1,25			



d	Condiciones morfológicas, imagen, materialidad y espacialidad exterior de la propuesta. Distribución de los espacios/edificaciones en el Inmueble .Eficiencia de superficies correspondientes a espacios de uso, circulaciones y accesos del inmueble.	5,00			
e	Condiciones de espacialidad y calidades de terminación interna de las edificaciones y/o espacios del inmueble.	1,25			
f	Consideración de decisiones de diseño que tengan en cuenta la vida útil de los componentes y las características del mantenimiento y operación de los edificios y/o espacios que se hallan en el Inmueble.	1,25			
2	PLAN DE TRABAJOS	2,5	-----	-----	-----
a	Contenido, alcance y condiciones de visualización.	1,25			
b	Correlación y correspondencia con las condiciones del Anteproyecto y la Memoria Descriptiva.	1,25			
3	MEMORIA DESCRIPTIVA	2,5	-----	-----	-----
a	Contenido y alcance. Condiciones del planteo y redacción.	1,25			
b	Correlación y correspondencia con el Anteproyecto y el Plan de Trabajos.	1,25			



25			
----	--	--	--

4.2. MATRIZ DE EVALUACIÓN DEL ANEXO N° 2 – PLAN DE INVERSIÓN

ASPECTO		PONDERACIÓN	PUNTAJE DEL PLAN DE INVERSIÓN DE LA OFERTA A	PUNTAJE DEL PLAN DE INVERSIÓN DE LA OFERTA B	PUNTAJE DEL PLAN DE INVERSIÓN DE LA OFERTA C
1	PLAN DE INVERSIÓN	-----	-----	-----	-----
a	Monto total de inversión ofrecida	20			
b	Cantidad de puestos de trabajo ofrecidos	5			

25			
----	--	--	--

4.3. MATRIZ DE EVALUACIÓN DEL ANEXO N° 3 – CANON OFRECIDO

ASPECTO		PONDERACIÓN	PUNTAJE DE CANON OFRECIDO DE LA OFERTA A	PUNTAJE DE CANON OFRECIDO DE LA OFERTA B	PUNTAJE DE CANON OFRECIDO DE LA OFERTA C
1	CANON OFRECIDO	-----	-----	-----	-----



**Agencia de Administración
de Bienes del Estado**

a	Canon Ofrecido	50			
		50			



ANEXO III

ACTA DE INVENTARIO

Entre.....en su carácter de parte CONCESIONARIA de los inmuebles sitios en y, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO representada en este acto por, en su carácter de concedente del mismo, convienen en labrar el presente Acta INVENTARIO, y con la total conformidad de ambas partes, dejando constancia de la existencia de los bienes, según el siguiente detalle:

- 1.....
- 2.....
- 3.....

Al momento de la desocupación de los inmuebles, los bienes detallados deberán ser reintegrados al concedente en el mismo estado de conservación en que se encuentran a la fecha de la firma del presente, sin perjuicio del normal desgaste producido por su uso y transcurso el tiempo.

Observaciones (Arreglos o mejoras):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

En la Ciudad de a los ____ días del mes de ____ de _____, se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto.



ANEXO IV

ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO Y OCUPACIÓN DEL/LOS INMUEBLE/S

Entre.....en su carácter de parte CONCESIONARIA de los inmuebles sitios en y la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO representada en este acto por, en su carácter de concedente del mismo, convienen en labrar el presente Acta de Comprobación de Estado de los inmuebles y Ocupación y con la total conformidad de ambas partes, dejando constancia de la existencia de los bienes que se encuentran e integran el bien concesionado, según el detalle del Acta inventario (Anexo III).

Estado de los Inmuebles:

(Si hubo Observaciones en el Anexo III Acta Inventario)

.....

(Si no hubo Observaciones)

"Los inmuebles cumplen con lo requerido"

En la Ciudad de a los ____ días del mes de ____ de _____, se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto.



ANEXO V

DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y CONOCIMIENTO DEL/LOS INMUEBLE/S

El que suscribe,, con Documento Nacional de Identidad N°....., en su carácter de, representante de, con domicilio real en....., declara bajo juramento haberse hecho presente en el/los inmueble/es ubicado/s en....., de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, identificado/s con CIE Nro/s, objeto/s del presente Concurso, a la hora..... del día....., respecto del/los cual/es expresa y reconoce tener conocimiento pleno y acabado de sus condiciones, no formulando reparos, reservas, ni observaciones.

Firma:

Aclaración:

Documento Nacional de Identidad N°:

Domicilio:

Teléfono N°.....

Correo electrónico.....

Carácter:.....

Persona Humana / Jurídica representada:



ANEXO VI

ACTA DE ENTREGA Y DESOCUPACIÓN – ACTA DE RESTITUCIÓN

ACTA DE ENTREGA Y DESOCUPACIÓN

A los días del mes de del año, se reúnen en representación de la **AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO**, el Sr/a. (DNI N°), funcionario de la **DIRECCIÓN DE DESPLIEGUE TERRITORIAL**, con domicilio en la Avenida Dr. José María Ramos Mejía N° 1.302 3° piso, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, en adelante "LA AGENCIA", y (DNI N°), con domicilio en, en adelante "EL CONCESIONARIO", y convienen en celebrar el presente ACTA conforme las siguientes consideraciones y cláusulas:

PRIMERA: "LA AGENCIA" hace entrega al "CONCESIONARIO" y este recibe de total conformidad en el estado en que se encuentra, libre de ocupantes y con los bienes que se detallan en el ANEXO UNICO, que se acompaña y forma parte integrante del presente, el inmueble propiedad del ESTADO NACIONAL, ubicado en, identificado con el CIE, con una superficie total de

SEGUNDA: El "CONCESIONARIO" recibe en total conformidad la tenencia del referido inmueble, en el estado en que se encuentra, libre de ocupantes y con los bienes que se detallan en el ANEXO UNICO, que se acompaña y forma parte integrante del presente, junto a las llaves del lugar.

De conformidad las partes suscriben DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.-----



ACTA DE RESTITUCIÓN

A los días del mes de del año, se reúnen en representación de la **AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO**, el Sr/a.(DNI N°), funcionario de la **DIRECCIÓN DE DESPLIEGUE TERRITORIAL**, con domicilio en la Avenida Dr. José María Ramos Mejía N° 1.302 3º piso, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, en adelante "LA AGENCIA", y (DNI N°), con domicilio en, en adelante "EL CONCESIONARIO", y convienen en que el "CONCESIONARIO" hace entrega a "LA AGENCIA" que recibe el inmueble en el estado de conservación.....,lib e de ocupantes y con los bienes que se detallan en el ACTA INVENTARIO, que se acompaña y forma parte integrante del presente, el inmueble propiedad del ESTADO NACIONAL, ubicado en, identificado con el CIE N°, con una superficie total de , junto a las llaves del lugar.

De conformidad las partes suscriben DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.-----



ANEXO VII

SEGUROS y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR EL CONCESIONARIO

El CONCESIONARIO deberá dar cumplimiento a todas las normas nacionales y locales, así como también las reglamentaciones generales y especiales relativas a cuestiones de higiene y seguridad laboral, en lo referente al personal que él dependa.

Por lo expuesto, el CONCESIONARIO deberá presentar:

- Dentro de los SESENTA (60) días contados a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Concesión, o desde la recepción provisoria de las obras (según corresponda al Renglón en cuestión), y luego en forma anual durante el plazo en que se extienda la concesión: copia certificada del documento correspondiente a la habilitación al uso del o los inmuebles, vigente para el período en cuestión y conforme el destino previsto, emitida por la autoridad de aplicación del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.
- En forma mensual, entre los días 1 y 15 de cada mes, y a partir de los QUINCE (15) días contados a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Concesión: copia certificada del Formulario 931 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), con su correspondiente Nómina de Empleados asociada y la respectiva acreditación de su pago.
- A partir del segundo mes de la concesión y hasta su finalización, entre los días 1 y 15 de cada mes: copias certificadas de los comprobantes de pago de todos los servicios, impuestos, tasas y contribuciones locales y nacionales que pesen sobre el o los inmuebles y/o sobre la actividad que en estos se desarrolle.

En el caso de no presentar copias certificadas podrá hacerlo con fotocopias de los documentos requeridos, los que serán autenticados contra la presentación de los originales por un funcionario del organismo.

Por otro lado, el CONCESIONARIO deberá contratar y presentar las pólizas de los seguros que se enumeran a continuación, las que deberán ser emitidas por compañías aseguradoras habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, dentro de los DIEZ (10) días del perfeccionamiento del contrato, sin admitir excepción y como requisito indispensable para iniciar la actividad.

- Seguro contra Incendio por el término del contrato, endosado a favor de la AGENCIA, según lo valores establecidos para cada renglón, a instancias de lo informado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN para cada inmueble:

RENLÓN	IDENTIFICACIÓN DE LOS	MONTO DEL SEGURO DE
--------	-----------------------	---------------------



	INMUEBLES	INFORME DE VALOR, FECHA y MONTO	INCENDIO
1	EDIFICIO BAÑOS	IF-2022-113973787- APN-TTN#MOP de fecha 25 de octubre de 2022	\$ 40.388.800 +
	EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO)	IF-2022-113621886- APN-TTN#MOP de fecha 24 de octubre de 2022	\$116.300.000 = \$ 156.688.800.-
2	EDIFICIO TATTERSAL	IF-2022-112152510- APN-TTN#MOP de fecha 20 de octubre de 2022	\$141.000.000
3	EX CENTRO DE CAPACITACION	IF-2022-116633515- APN-TTN#MOP de 31 de octubre de 2022	\$ 27.600.000 +
	CALLE INTERNA	No corresponde	\$ 6.400.000 =
	ESPACIO PUBLICO	IF-2022-114920536- APN-TTN#MOP de fecha 27 de octubre de 2022	\$ 34.000.000

- Seguro de Responsabilidad Civil comprensiva, por un monto de PESOS QUINIENTOS MILLONES (\$ 500.000.000.-), por los Daños y Perjuicios que se pudieren causar a terceros por hechos o actos propios, del personal bajo su dependencia y/o por las cosas de que se sirve.
- Seguro de Riesgos del Trabajo (ART) que incluya al personal que directa o indirectamente cumpla tareas y/o desarrolle actividades en el inmueble, y que se encuentre amparado en los términos de la Ley N° 24.557, y normas complementarias y modificatorias.



- Seguros de Accidentes Personales con cobertura de muerte e incapacidad total o parcial por un monto mínimo de PESOS CUATRO MILLONES (\$ 4.000.000.-) que cubra a todo aquel que desarrolle tareas y/o actividades en el inmueble, y no se encuentre amparado en los términos de la Ley N° 24.557, y normas complementarias y modificatorias.
- Todo otro seguro que resulte exigible por parte de las autoridades locales o nacionales, en cumplimiento de las actividades que se desarrollarán en el inmueble.

En los casos en que se trata de inmuebles donde se ejecuten obras de construcción, se incluirá, adicionalmente:

- Seguro de “Todo Riesgo de Construcción y Montaje”, que cubra el monto total de la Inversión en Obras prevista para el inmueble, incluyendo cobertura contra: riesgos propios de la Obra, accidental, súbito e imprevisto no excluido; incendio, rayo o explosión; terremoto, maremoto, temblor; vendaval, ciclón, y/o tornado; inundación, alza de nivel de aguas, hundimiento de tierras, avalancha; error de diseño; daños materiales por huelga, motín, vandalismo, ó conmoción civil; daños por impacto de vehículos terrestres o aéreos; daños por humo; y gastos de remoción de escombros; y equipos de construcción: obradores, plantas de hormigón, andamios, grúas, compresores, generadores, elevadores, soldadoras, y equipamiento de oficinas.

- Seguro de Todo Riesgo sobre obra finalizada, a contratarse en forma previa a la Recepción Provisoria de Obra, donde la suma del riesgo corresponda con el valor de reposición y/o reconstrucción de la obra ejecutada.

NOTA: queda expresamente establecido que la póliza deberá contener Cláusula de No Repetición a favor de la AGENCIA, cuyo texto se transcribe a continuación:

“(Nombre de Cía. De Seguros) renuncia en forma expresa a iniciar toda acción de repetición o de regreso contra la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, sus funcionarios y empleados con motivo de las prestaciones dinerarias que se vea obligada a abonar al personal dependiente o ex dependiente de (Nombre del Concesionario), por la cobertura de la presente póliza, ya sea por accidentes de trabajo sufridos por el hecho o en ocasión del trabajo o en el trayecto entre el domicilio del trabajador y el lugar de trabajo.”

Toda la documentación referida en el presente apartado deberá presentarse en copias certificadas ante la DIRECCIÓN DE ATENCIÓN CIUDADANA Y GESTIÓN DOCUMENTAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, ubicada en Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, PB, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1104AJN), en un sobre dirigido a la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS, incorporando en el mismo una nota con identificación del Contrato correspondiente y la documentación adjunta.

Adicionalmente, el CONCESIONARIO deberá remitir en archivos en formato PDF toda la documentación aludida en el presente apartado, así como todo comprobante o avales correspondientes para acreditar el cumplimiento de las obligaciones referidas, a la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, mediante correo electrónico dirigido a la casilla crt@bienesdeleestado.gob.ar.



La falta de presentación de la documentación referida en presente apartado dentro del plazo establecido, incluyendo el incumplimiento en cuanto a las previsiones en materia de contratación de personal en relación de dependencia, conforme lo establecido en el PLAN DE INVERSIÓN que acompañe la Oferta, será causal de rescisión del contrato de concesión de uso.



ANEXO VIII CONVENIO INTEREMPRESARIO O CONSORCIAL

Entre _____, con domicilio en la calle _____, representada en este acto por _____ DNI _____, en lo sucesivo designada "_____"; _____, con domicilio en la calle _____, representada en este acto por _____ DNI _____, en lo sucesivo designada "_____"; XXXXXX, etc.

(Consignar razón social de cada empresa integrante del consorcio, su domicilio y los datos del representante legal de cada una de ellas con facultades suficientes para suscribir el convenio)

Y CONSIDERANDO:

Que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO ha publicado el Llamado a CONCURSO PÚBLICO ETAPA MÚLTIPLE NACIONAL identificada, en adelante el Concurso, tendiente a otorgar la Concesión de Uso y Explotación de Administración Comercial del inmueble ubicado en, de la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, identificado con el CIE, de acuerdo a lo establecido en el PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES identificado como....., que integra la documentación del referido llamado.

Que Las Partes están interesadas y se comprometen a presentar una Oferta conjunta en el Concurso para desarrollar el uso y la explotación de la administración comercial en forma asociada.

Que han llegado a un acuerdo sobre todas las responsabilidades y condiciones para cumplir cabalmente con las exigencias de la documentación del Concurso.

Por ello las Partes convienen:

PRIMERA: PRESENTACION DE OFERTA.

Las Partes se obligan a presentar una Oferta conjunta en el marco del Concurso identificada como

SEGUNDA: OBLIGACIONES A CONTRAER CON LA AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO Y RESPONSABILIDAD SOLIDARIA.



Las Partes asumen en forma irrevocable, responsabilidad mancomunada y solidaria frente a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO por la totalidad de las obligaciones derivadas del Concurso, del Pliego, de la Oferta presentada y en caso de resultar adjudicatarias por todas las que se deriven del Contrato, y por el completo cumplimiento de las obligaciones objeto de la Concesión de Uso.

Por tanto, las Partes acuerdan que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá exigir a cualquiera de ellas el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes del Pliego, del Contrato y/o de los documentos que puedan suscribirse en consecuencia sin que obste a este derecho ni sea oponible a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO cualquier estipulación posterior en contrario que las partes pudieran convenir.

TERCERA: COMPROMISOS EN CUANTO A LAS CONDICIONES DE CONSTITUCION DE LA U.T.E.

En caso de resultar adjudicatarias en el marco del Concurso identificado como las Partes se obligan a:

3.1. Suscribir y registrar en un plazo no mayor a VEINTE (20) días hábiles contados a partir de la notificación del Acto Administrativo de Adjudicación, un CONTRATO DE UNIÓN TRANSITORIA DE EMPRESAS – U.T.E., de conformidad con la normativa vigente aplicable, y asimismo a cumplir con todos los requisitos formales de inscripción conforme el Organismo de Registro correspondiente.

3.2. Mantener vigente la constitución de la U.T.E por todo el plazo de vigencia de la Concesión, y hasta tanto se hayan cumplido todas las obligaciones emergentes del Contrato a suscribirse en dicho marco.

3.3. No introducir, durante el plazo de vigencia de la Concesión, modificaciones en los estatutos de las empresas integrantes, que importen una alteración de la responsabilidad, sin la aprobación previa y expresa de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

CUARTA: PARTICIPACION DE CADA INTEGRANTE EN LA U.T.E. - DESIGNACION DE INTEGRANTE LIDER.

4.1. Las Partes acuerdan que cada integrante tendrá la siguiente participación en la U.T.E. a conformar: _____ % y _____ %, etc., y que los alcances de la responsabilidad societaria de cada integrante será proporcional a la participación establecida en el marco de la U.T.E.

4.2. Las Partes designan a “ _____ ” como el integrante líder de la U.T.E. a conformar.

QUINTA: UNIFICACIÓN DE PERSONERÍA.

Las Partes unifican personería, a los efectos del Concurso y para el caso de resultar adjudicatarias, designando como único representante legal al Sr./Sra. _____ DNI _____.



SEXTA: DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA DE LA U.T.E.

Las Partes acuerdan que la UTE a conformar operará de acuerdo a las siguientes condiciones en lo que respecta a lo técnico y administrativo

SEPTIMA: DOMICILIO. A todos los efectos de este Concurso, y en particular de lo estipulado en la Cláusula Tercera del presente, Las Partes unifican domicilio especial en _____, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Bajo las cláusulas precedentes, luego leídas y ratificadas se suscriben, en carácter de declaración jurada ___ ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, uno para cada uno de los integrantes y la restante para su incorporación en la Oferta del Concurso, en la _____, a los ___ días del mes de _____ de 2023.-



ANEXO IX
Declaración Jurada Programa de Integridad
LEY N° 27.401

Datos del declarante:

Razón Social:

CUIT/NIT:

Programa de Integridad

¿Posee un Programa de Integridad adecuado en los términos de la Ley N° 27.401?

(Marque con una X donde corresponda)

SÍ NO

*La opción "no" implica la declaración expresa de la inexistencia del Programa de Integridad, en los términos de la Ley N° 27.401.

Si su respuesta fue SÍ:

¿Su Programa fue el resultado de una evaluación de riesgos previa realizada a ese efecto?

(Marque con una X donde corresponda)

SÍ NO

¿Su Programa contiene un código de ética o de conducta, o políticas y procedimientos de integridad aplicables a todos los directores, administradores y empleados, independientemente del cargo o función ejercidos, que guíen la planificación y ejecución de sus tareas o labores de forma tal de prevenir la comisión de los delitos contemplados en la Ley N° 27.401?

(Marque con una X donde corresponda)

SÍ NO

¿Su Programa contiene reglas y procedimientos específicos para prevenir ilícitos en el ámbito de concursos y procesos licitatorios, en la ejecución de contratos administrativos o en cualquier otra interacción con el sector público?

(Marque con una X donde corresponda)

SÍ NO

¿Su Programa prevé la realización de capacitaciones periódicas sobre el Programa de Integridad a directores, administradores y empleados?

(Marque con una X donde corresponda)

SÍ NO



¿Existe algún apartado del sitio web oficial de la organización donde se consigne información sobre las principales características y elementos del Programa?

(Marque con una X donde corresponda)

SÍ NO

En caso afirmativo indique el enlace de acceso:

¿Posee folletos, catálogos u otros documentos oficiales que detallen las características del Programa?

(Marque con una X donde corresponda)

SÍ NO

¿Posee su Programa de Integridad alguno de los siguientes elementos?

(Marque con una X donde corresponda)

ELEMENTOS	SI	NO
Análisis periódico de riesgos y la consecuente adaptación del Programa de Integridad		
Apoyo visible e inequívoco al Programa de Integridad por parte de la alta dirección y gerencia		
Canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos		
Política de protección de denunciantes contra represalias		
Sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del código de ética o conducta		
Procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios, incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios, al momento de contratar sus servicios durante la relación comercial		
Debida diligencia durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones, para la verificación de irregularidades, de hechos		



ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades en las personas jurídicas involucradas		
Monitoreo y evaluación continua de la efectividad del Programa de Integridad Responsable interno a cargo del desarrollo, coordinación y supervisión del Programa de Integridad Otros		

En función del artículo 3° del Decreto N° 277/18, la presente declaración jurada se realiza al sólo efecto de acreditar la existencia de un Programa de Integridad conforme las previsiones de los artículos 22 y 23 de la Ley N° 27.401 como parte integrante de la oferta en la contratación.

Firma

Aclaración

Fecha y lugar



ANEXO A

INSTRUCTIVO E-RECAUDA



Guía práctica para el uso de e-Recauda

E-Recauda es el sistema mediante el cual se pueden abonar de manera rápida y sencilla las deudas contraídas con el Estado Nacional, tanto para personas físicas, Jurídicas, así como Organismos Públicos.

Para poder comenzar con el proceso de pago, debés generar tu **comprobante de pago**, completando un formulario en <https://erecauda.mecon.gov.ar>.

Existen **dos maneras para generar estos comprobantes**:

- Si **contás con una Clave Fiscal**, podés generar tu **VEP (Volante de Pago)** y pagarlo **electrónicamente** en la Red Banelco, Link o interbanking.
- Si **no contás con una Clave Fiscal**, podés generar boletas de pago y pagarlas **personalmente** en las entidades adheridas (ver detalle en la página 8)

Es importante tener en cuenta que:

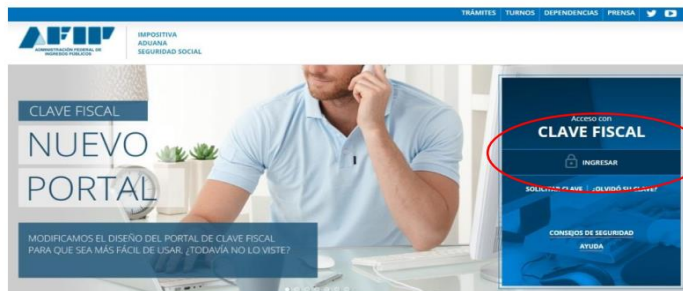
- ✓ Cuando realices el pago, la **entidad receptora siempre es la AABE**
- ✓ Podés **designar un intermediario** para que gestione tu boleta de pago

Para descargar las boletas desde e Recauda:

- 1- Si **no contás con una Clave Fiscal**, podés solicitarla a través de la página de la AFIP (www.afip.gov.ar)
- 2- Si **ya contás con una Clave Fiscal**, y es la **primera vez que ingresas al sistema**, deberás realizar por **única vez el trámite de autorización**, que será válido tanto para vos como para terceros.

El proceso es ágil, como se indica paso a paso a continuación:

1. Accedés a www.afip.gov.ar
2. Le das click en “**Acceso con clave fiscal**”



1



3. Seleccionás el link “Administrador de relaciones de Clave Fiscal”



4. Presionas el botón “Nueva Relación”

Servicio Administrador de Relaciones

Este servicio le permite gestionar (incorporar y revocar) autorizaciones para operar servicios en nombre suyo o de la persona que represente. Las operaciones generan formularios oficiales AFIP. Los mismos se abren en ventanas emergentes para su mayor facilidad en la operación. Por favor tenga en cuenta esto a la hora de configurar su navegador.

- Utilizando el botón **“Adherir Servicio”** podrá asociar un servicio a su Clave Fiscal. Esta es una nueva opción más simple y rápida de utilizar. Tenga en cuenta que el mismo no es válido para habilitar un servicio en representación de otra persona. **ADHERIR SERVICIO**
- Utilizando el botón **“Nueva Relación”** podrá generar nuevas autorizaciones para utilizar servicios. Las autorizaciones podrán ser para Ud. mismo o bien para autorizar a otras personas para acceder a algún servicio en su nombre. **Nueva Relación**
- Utilizando el botón **“Consultar”** podrá buscar las distintas relaciones existentes para su persona, discriminados por Representantes (Personas que lo representan a Ud.) y Representados (Personas que Ud. representa). **CONSULTAR**

5. Seleccionás del listado a la persona para la cual querés operar en e-Recauda y luego presionas “Buscar”.

Bienvenido Usuario **XXXXXXXX**

Actuando en representación de **XXXXXXXXXXXXXX**

Incorporar nueva Relación

Autorizante (Dador)	XXXXXXXXXXXXXX
Representado	XXXXXXXXXXXXXX 1
Servicio	Presione Buscar para seleccionar el servicio 2

BUSCAR

6. Seleccionás el botón “Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas” / Servicios interactivos / e-Recauda.



Servicios Interactivos

e-Prov

Sistema de Consulta y seguimiento de Pagos

e-Recauda

Sistema de Recaudación de la Administración Pública Nacional



Acerca del Sitio

En el marco del gobierno electrónico, el eRecauda tiene como objetivo permitir al Contribuyente/Deudor, a partir de un único Portal, generar sus propios comprobantes para el pago, con el fin de cumplir sus obligaciones con el Estado Nacional, representado en los distintos Ministerios u Organismos que lo componen.

Luego de completar una serie de datos correspondientes al concepto de pago, el Contribuyente/Deudor podrá optar por la generación de un Volante Electrónico de Pago (VEP), para posteriormente ser pagado en forma electrónica a través de una determinada entidad de pago (Red Bancario, Red LINK o Interbanking), o por la generación e impresión de una Boleta de Pago, para realizar el mismo en una entidad bancaria o no bancaria adherida al Sistema, en forma presencial.

Cómo utilizar eRecauda

Para más información puede consultar la guía de uso, en la cual se describe como ingresar al sistema y operar en el mismo.

ENTIDADES HABILITADAS PARA EL PAGO

GUIA DE USO PREGUNTAS FRECUENTES CONTACTO

Acceso con Clave Fiscal
Si Ud. es un usuario registrado, complete sus datos:

CUIT/CUIL/CDI
CLAVE

Ingresar

Si ingresó por primera vez, asociar clave fiscal a eRecauda desde aquí

Ingresá aquí si tenés una Clave Fiscal

Acceso sin Clave Fiscal
Si Ud. no está registrado, puede generar su boleta ingresando desde aquí.

Ingresar

Ingresá aquí si no tiene Clave Fiscal con DNI

- Al abonar avisar al cajero el impuesto OSIRIS 6272
- Los cheques se acreditan entre 48 y 72 hs. independientemente de la entidad bancaria
- En caso de generar una boleta de pago imprimir la misma para su cobro en impresora láser caso contrario se dificulta la lectura del código de barras en el banco.



Entidad Receptora de los Fondos: Agencia de Administración de Bienes del Estado

Entidad Ordenante: Agencia de Administración de Bienes del Estado

1 Cargá el código 205 del desplegable (Agencia de Administración de Bienes del Estado) y click

2 “Entidad Ordenante” se completa automáticamente. SOLAMENTE si el contrato NO se firmó con el AABE presionamos el desplegable. Luego “Limpiar” y finalmente el botón con la lupa para seleccionar el organismo de una lista.

3 Generar Comprobante para Pago

4 Se dará inicio a una serie de pasos que Ud. deberá seleccionar/completar para generar un Comprobante para el pago a favor de Agencia de Administración de Bienes del Estado

Entidad Ordenante

Código	Descripción
205	Agencia de Administración de Bienes del Estado

Limpiar

Generación de Comprobante para Pago

1. Seleccionar el Concepto

2. Complete los Datos

3. Genere el Comprobante

Entidad Receptora de los Fondos: Agencia de Administración de Bienes del Estado

Entidad Ordenante: Agencia de Administración de Bienes del Estado

Conceptos de Pago

Filtro de Búsqueda

- 1 DECRETO 1382/12 -ALQUILERES DE INMUEBLES AABE
- 2 DECRETO 1382/12 -ALQUILERES DE INMUEBLES AABE
- DECRETO 1382/12 VENTAS DE INMUEBLE COMERCIALES AABE
- DECRETO 1382/12 VENTAS DE VIVIENDAS SOCIALES

2 Seleccioná el concepto de pago

3 Continuar >

Para cualquier concepto ingresá la opción Decreto 1382/12

Presioná “Continuar”



Importante: Los campos en amarillo son obligatorios

Generación de Comprobante para Pago

1. Seleccionar el Concepto **2. Complete los Datos** 3. Genere el Comprobante

Entidad Receptora de los Fondos: Agencia de Administración de Bienes del Estado
 Entidad Ordenante: Agencia de Administración de Bienes del Estado
 Concepto: ALQUILERES DE INMUEBLES - ALQUILERES DE INMUEBLES

Cargados en la pantalla anterior

Despliegue aquí ↓

Datos Generales

Contribuyente o Deudor: Es quien tiene la obligación de pago

Contribuyente / Deudor: CUIT/CUIL/CDI [Campo amarillo] [1] Cargá tu nro. de CUIL o CUIT y presioná la flecha

Denominación: ---

Obligado/Usuario: Es quien ingresa al sistema a bajar la boleta. Puede o no ser Usted.

Obligado / Usuario: [Campo amarillo] [2] Campos no obligatorios

Denominación: [Campo amarillo]

Moneda de Pago: PESO ARGENTINO [3] Ingresá la moneda y el importe (sin puntos)

Importe de Pago: [Campo amarillo]

Documento de Instrucción

Tipo: [Campo amarillo] [4] Campos no obligatorios

Número: [Campo amarillo]

Año: [Campo amarillo]

Documento de Instrucción: Información brindada a Usted por el AABE

Puede adjuntar un docum. en pdf hasta 5 MB

Seleccionar archivo [Campo amarillo]

Norma de Respaldo

Tipo: [Campo amarillo] [5] Campos no obligatorios

Número: [Campo amarillo]

Año: [Campo amarillo]

Norma de Respaldo: Número y año de la Norma por la cual se realiza el pago. Brindado a Ud. Por el AABE

Observaciones: campo libre en caso que quieras hacer una aclaración adicional

Datos de Contacto

Datos Específicos

Cancelar Volver Continuar >

No presiones **Continuar** hasta haber completado todas las solapas



Generación de Comprobante para Pago

1. Seleccionar el Concepto **2. Complete los Datos** 3. Genere el Comprobante

Entidad Receptora de los Fondos: Agencia de Administración de Bienes del Estado
 Entidad Ordenante: Agencia de Administración de Bienes del Estado
 Concepto: ALQUILERES DE INMUEBLES - ALQUILERES DE INMUEBLES

Cargados en la pantalla anterior

Desplegá los campos aquí → **Datos de Contacto**

Teléfono:
 Correo Electrónico:

1. Completá tus datos de contacto.

Cancelar Volver Continuar >

Generación de Comprobante para Pago

1. Seleccionar el Concepto **2. Complete los Datos** 3. Genere el Comprobante

Entidad Receptora de los Fondos: Agencia de Administración de Bienes del Estado
 Entidad Ordenante: Agencia de Administración de Bienes del Estado
 Concepto: ALQUILERES DE INMUEBLES - ALQUILERES DE INMUEBLES

Cargados en la pantalla anterior

Desplegá aquí → **Datos Específicos**

Datos específicos: del inmueble sobre el cual genera la boleta.

Pais: Argentina
 Provincia: PROVINCIA DE BUENOS AIRES
 Localidad:
 Dirección:

1. Completá los datos del inmueble. Son obligatorios

Número de Contrato/Referencia: 2. Buscá y seleccioná el Numero en el Contrato que firmaste (contiene letras y

Nombre/Denom.(Decreto1382/12): 3. Completá el motivo del Contrato: Alquiler, Arrendam., Compra de tierras, etc.

Periodo

✓ Mes: 8 Año: 2016 Nuevo Eliminar

4. Presioná **Nuevo** para seleccionar mes y año de la boleta que querés generar. Podés seleccionar tantas veces como boletas quieras descargar.

5. Para filtrar la búsqueda presioná aquí

6. Presioná **Continuar** una vez que completó los campos obligatorios de las tres solapas

Cancelar Volver Continuar >

Presidencia de la Nación Jefatura de Gabinete de Ministros



Ultimo paso

Generación de Comprobante para Pago

1. Seleccionar el Concepto 2. Complete los Datos **3. Genere el Comprobante**


Entidad Receptora de los Fondos	Agencia de Administración de Bienes del Estado
Entidad Ordenante	Agencia de Administración de Bienes del Estado
Concepto	ALQUILERES DE INMUEBLES - ALQUILERES DE INMUEBLES

Contribuyente / Deudor	CUIT/CUIL/CDI	
Denominación		
Obligado / Usuario		
Denominación		

Moneda de Pago	PESO ARGENTINO
Importe de Pago	1.000,00

Medio de Pago / Entidad de Pago

Generar Boleta de Pago 1 Tilde aquí

 2 Ingresá el código que le indica en la pantalla

Fecha de Vencimiento para el pago Se carga automáticamente

Importante: La fecha de vencimiento de la boleta se calcula a partir de la fecha de emisión de la misma. No necesariamente debe coincidir con la fecha del Contrato.

Por tal motivo tené en cuenta **que la fecha válida es la que figura en el Contrato.**



Si tenés alguna duda, podés escribir a erecauda@mecon.gov.ar



ANEXOS



ENTIDADES HABILITADAS PARA EL PAGO

Entidades habilitadas para pago electrónico (VEP)

ENTIDAD
RED BANELCO
RED LINK
INTERBANKING

Entidades habilitadas para pago en forma presencial (Boleta de Pago)

CODIGO	ENTIDAD DENOMINACION
11	BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA
14	BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
15	ICBC
16	CITIBANK N.A.
20	BANCO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA S.A.
27	SUPERVIELLE S.A.
29	BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
34	BANCO PATAGONIA S.A.
44	HIPOTECARIO S.A.
45	BANCO DE SAN JUAN S.A.
60	BANCO DEL TUCUMAN S.A.
65	BANCO MUNICIPAL DE ROSARIO
83	BANCO DEL CHUBUT S.A.
86	BANCO DE SANTA CRUZ S.A.
93	BANCO DE LA PAMPA S.E.M.
94	BANCO DE CORRIENTES S.A.
97	BANCO PROVINCIA DEL NEUQUÉN S.A.
150	HSBC BANK ARGENTINA S.A.
191	CREDICOOP COOP. LTDO.
247	BANCO ROELA S.A.
254	BANCO MARIVA S.A.
259	BANCO ITAU ARGENTINA S.A.
268	BANCO PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO S.A.
277	BANCO SAENZ S.A.
281	BANCO MERIDIAN S.A.
285	BANCO MACRO S.A.
299	BANCO COMAFI S.A.
303	BANCO FINANSUR S.A.
309	NUEVO BANCO DE LA RIOJA S.A.
311	NUEVO BANCO DEL CHACO S.A.
315	BANCO DE FORMOSA S.A.
321	BANCO DE SANTIAGO DEL ESTERO S.A.
322	BANCO INDUSTRIAL S.A.
330	NUEVO BANCO DE SANTA FE S.A.
341	MAS VENTAS S.A.
386	NUEVO BANCO DE ENTRE RIOS S.A.
389	BANCO COLUMBIA S.A.
426	BANCO BICA S.A.
431	COINAG S.A.
	PAGO FÁCIL- Convenio con AFIP
	BAPRO - Por cuenta y orden del Bco. Pcia. de Bs. As.
	SOL PAGO - Por cuenta y orden del Banco de Santiago del Estero S.A.
	PAGOCOOP - Por cuenta y orden del Banco Credicoop Coop. Ltda.
	Bolsa de Comercio de Mendoza - Por cuenta y orden del Bco. Supervielle S.A.
	RIPSA - Por cuenta y orden del Bco. Supervielle S.A.
	Consejo Profesional de Cs. Ec. De Mendoza - Por cuenta y orden del Bco. Supervielle S.A.

Aclaración: El Citibank aún NO figura como entidad habilitada.



ANEXO B

REQUISITOS PARA CONFECCIONAR SEGUROS

- 1) Póliza electrónica vigente.
- 2) La Póliza debe especificar la ubicación del riesgo y número/ubicación de los inmuebles asegurado, según surge del contrato respectivo.
- 3) La Póliza debe estar endosada a favor de AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO como Asegurado o Coasegurado.
- 4) Cláusula de Recisión Unilateral: Se hace notar que la póliza contiene en Condiciones Generales la cláusula "*Recisión Unilateral*" que establece que: "*Cualquiera de las partes tiene derecho a rescindir el presente contrato sin expresar causa...*", la misma debe ser invalidada o en su defecto obligar a la Cía. Aseguradora a dar aviso a la AABE plazo perentorio, en caso de su aplicación.

No obstante se informa que se ha observado que compañías de plaza incorporan el siguiente texto el que podría resultar de aplicación en este caso: "*La compañía por lo tanto no dará curso a pedidos del asegurado de anulación del seguro, reducción de la suma asegurada o modificación cualquiera de importancia sin el consentimiento previo por escrito de la citada AGENCIA*" – "*Se hace constar asimismo que la compañía podrá usar el derecho de rescindir el contrato de acuerdo con las Condiciones Generales, pero tendrá que cursar el aviso previo a la citada AGENCIA con no menos de quince días de anticipación*".



ANEXO C

DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES - DECRETO 202/2017

Tipo de declarante: Persona humana
Nombres
Apellidos
CUIT

Vínculos a declarar

¿La persona física declarante tiene vinculación con los funcionarios enunciados en los Artículos 1 y 2 del Decreto N° 202/17?

(Marque con una X donde corresponda)

SI	NO
En caso de existir vinculaciones con más de un funcionario se deberá repetir la información que a continuación se solicita por cada una de las vinculaciones a declarar.	La opción elegida en cuanto a la no declaración de vinculaciones implica la declaración expresa de la inexistencia de los mismos, en los términos del Decreto N° 202/17.

Vínculo

¿Con cuál de los siguientes funcionarios?

(Marque con una X donde corresponda)

Presidente	
Vicepresidente	
Jefe de Gabinete de Ministros	
Ministro	
Autoridad con rango de ministro en el Poder Ejecutivo Nacional	
Autoridad con rango inferior a Ministro con capacidad para decidir	



(En caso de haber marcado Ministro, Autoridad con rango de ministro en el Poder Ejecutivo Nacional o Autoridad con rango inferior a Ministro con capacidad para decidir complete los siguientes campos)

Nombres	
Apellidos	
CUIT	
Cargo	
Jurisdicción	

Tipo de vínculo

(Marque con una X donde corresponda y brinde la información adicional requerida para el tipo de vínculo elegido)

Sociedad o comunidad		Detalle Razón Social y CUIT
Parentesco por consanguinidad dentro del cuarto grado y segundo de afinidad		Detalle qué parentesco existe concretamente
Pleito pendiente		Proporcione carátula, Nº de expediente, fuero, jurisdicción, juzgado y secretaría intervinientes
Ser deudor		Indicar motivo de deuda y monto
Ser acreedor		Indicar motivo de acreencia y monto
Haber recibido beneficios de importancia de parte del funcionario.		Indicar tipo de beneficio y monto estimado.
Amistad pública que se manifieste por gran familiaridad y frecuencia en el trato.		No se exige información adicional

Información adicional



La no declaración de vinculaciones implica la declaración expresa de la inexistencia de los mismos, en los términos del Decreto n° 202/17.

Firma

Aclaración

Fecha y lugar



DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES - DECRETO 202/2017

Tipo de declarante: Persona jurídica

Razón Social	
CUIT/NIT	

Vínculos a declarar

¿Existen vinculaciones con los funcionarios enunciados en los Artículos 1 y 2 del Decreto n° 202/17?

(Marque con una X donde corresponda)

SI	NO
<i>En caso de existir vinculaciones con más de un funcionario, o por más de un socio o accionista, se deberá repetir la información que a continuación se solicita a cada una de las vinculaciones a declarar.</i>	<i>La opción elegida en cuanto a la no declaración de vinculaciones implica la declaración expresa de la inexistencia de los mismos, en los términos del Decreto N° 202/17.</i>

--	--

Vínculo

Persona con el vínculo

(Marque con una X donde corresponda y brinde la información adicional requerida para el tipo de vínculo elegido)

Persona jurídica (si el vínculo a declarar es directo de la persona jurídica declarante)		No se exige información adicional
Representante legal		Detalle nombres apellidos y CUIT
Sociedad controlante		Detalle Razón Social y CUIT
Sociedades controladas		Detalle Razón Social y CUIT



Sociedades con interés directo en los resultados económicos o financieros de la declarante		Detalle Razón Social y CUIT
Director		Detalle nombres apellidos y CUIT
Socio o accionista con participación en la formación de la voluntad social		Detalle nombres apellidos y CUIT
Accionista o socio con más del 5% del capital social de las sociedades sujetas a oferta pública		Detalle nombres apellidos y CUIT

Información adicional

¿Con cuál de los siguientes funcionarios?

(Marque con una X donde corresponda)

Presidente	
Vicepresidente	
Jefe de Gabinete de Ministros	
Ministro	
Autoridad con rango de ministro en el Poder Ejecutivo Nacional	

(En caso de haber marcado Ministro, Autoridad con rango de ministro en el Poder Ejecutivo Nacional o Autoridad con rango inferior a Ministro con capacidad para decidir complete los siguientes campos)

Nombres	
Apellidos	
CUIT	
Cargo	
Jurisdicción	

Tipo de vínculo



(Marque con una X donde corresponda y brinde la información adicional requerida para el tipo de vínculo elegido)

Sociedad o comunidad		Detalle Razón Social y CUIT.
Parentesco por consanguinidad dentro del cuarto grado y segundo de afinidad		Detalle qué parentesco existe concretamente.
Pleito pendiente		Proporcione carátula, N° de expediente, fuero, jurisdicción, juzgado y secretaría intervinientes.
Ser deudor		Indicar motivo de deuda y monto
Ser acreedor		Indicar motivo de acreencia y monto.
Haber recibido beneficios de importancia de parte del funcionario		Indicar tipo de beneficio y monto estimado.
Amistad Pública que se manifieste por gran familiaridad o frecuencia en el trato.		

Información adicional

La no declaración de vinculaciones implica la declaración expresa de la inexistencia de los mismos, en los términos del Decreto N° 202/17.

Firma y aclaración del declarante Carácter en el que firma Fecha



ANEXO D

MODELO DE CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO

Entre la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, representada en este acto por el Sr....., DNI N°....., en su carácter de con domicilio en la Avenida Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, piso....., de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, en adelante el “CONCEDENTE” por una parte y, por la otra, el Sr....., representada en este acto por DNI. N°....., en su carácter de....., con facultades suficientes para la suscripción del presente instrumento, conforme surge de la documentación que adjunta y que el presentante declara bajo juramento se encuentra vigente en todos sus términos, con domicilio en....., en adelante el “CONCESIONARIO”, convienen en celebrar el presente Contrato de Concesión de Uso que se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO.

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en uso de las facultades expresas otorgadas por los Decretos Nros. 1382/12, 1416/13, y 2670/15, y dentro del marco normativo del Decreto N° 1023/01 y su Reglamentario N° 1030/16, ha adjudicado al “CONCESIONARIO”, mediante, la Concesión de Uso y Explotación Comercial del inmueble ubicado en, de la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, identificado con el CIE conforme individualización establecida en el croquis identificado como PLANO-2022-.....-APN-DSCYD#AABE que como ANEXO....., forma parte integrante del presente contrato.

SEGUNDA: DESTINO DE LA CONCESIÓN.

El inmueble objeto del presente contrato se otorga al “CONCESIONARIO” para que sea destinado exclusivamente a la EXPLOTACIÓN COMERCIAL, conforme los alcances determinados en el acta de adjudicación identificada como, que integra como ANEXO el presente contrato.

Las condiciones de habilitación al uso del presente destino deberán ajustarse a la normativa y demás reglamentaciones técnicas vigente en la materia en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El “CONCESIONARIO” deberá gestionar, obtener y observar o hacer observar a los terceros, y a su exclusivo cargo, todos y cada uno de los permisos y habilitaciones locales y nacionales, necesarios para llevar a cabo la explotación del inmueble conforme el destino previsto en el presente.

TERCERA: PLAZO DE VIGENCIA DE LA CONCESIÓN.

La presente contratación se realizará por el plazo de DOSCIENTOS CUARENTA (240) meses contados desde la firma del presente Contrato de Concesión de Uso.

A partir de la fecha de finalización de la concesión, el CONCESIONARIO tendrá DIEZ (10) días corridos para reintegrar el inmueble totalmente desocupado, libres de enseres y personas, en buen estado de limpieza y conservación.



CUARTA: CANON DE LA CONCESIÓN.

El “CONCESIONARIO” abonará un canon mensual de PESOS (\$), el que deberá estar acreditado del 1° al 10 de cada mes, con más las actualizaciones que correspondieran conforme lo establecido en la presente cláusula, a partir del mes posterior inmediato a la suscripción del presente contrato.

El canon mensual a abonar por el “CONCESIONARIO” se actualizará semestralmente por el COEFICIENTE DE ESTABILIZACIÓN DE REFERENCIA (CER) elaborado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, tomando como referencia la fecha del 1º día del mes siguiente al de la firma del contrato (conforme Artículo 5º inciso c) del Decreto Nº 146/2017).

Adicionalmente, en forma inmediata posterior a efectivizar cada pago mensual, el CONCESIONARIO deberá abonar a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO el DOS POR CIENTO (2%) del valor correspondiente al Canon actualizado al período en trato, en concepto de servicios administrativos y técnicos prestados por esa Agencia, conforme lo establecido a través de la Resolución AABE N°73/22 (RESFC - 2022-73-APN-JGM#AABE) de fecha 13 de abril de 2022.

En todos los casos, los pagos deberán ser abonados en la cuenta recaudadora de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (S.A.F 205), abierta en el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA, conforme se establece en el Art. 57 de la Ley Nº 27.341, a través del Sistema de Recaudación de la Administración Pública Nacional (E-Recauda), mediante la generación de un Volante Electrónico de Pago o Boleta de Pago, para ser pagados en entidades bancarias, conforme instructivo incorporado al presente como ANEXO - INSTRUCTIVO E-RECAUDA (SISTEMA DE RECAUDACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA NACIONAL).

QUINTA: GASTOS, IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS.

Serán a cargo del CONCESIONARIO el pago de todos los servicios, impuestos, tasas y contribuciones locales y nacionales, que recaigan sobre el o los inmuebles como así también sobre las actividades y/o sobre las condiciones de funcionamiento y habilitación al uso de estos últimos.

En particular, el CONCESIONARIO deberá tomar a su cargo y realizar a su propio costo, todas las acciones y gestiones que resulten necesarias para obtener la habilitación al uso del o los inmuebles, conforme el destino o actividad prevista en el marco de su explotación comercial, y en un todo de acuerdo a la normativa local vigente en la materia.

Por su parte, el CONCESIONARIO deberá abonar los derechos, tasas y demás gastos que resulten asociados al conexasiónado y/o provisión de las instalaciones de servicios de energía eléctrica, gas natural, agua corriente y saneamiento cloacal, Internet, Telefonía, transmisión de datos, u otros, según corresponda.

Por lo expuesto, el CONCESIONARIO deberá presentar:

- Dentro de los SESENTA (60) días contados a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Concesión, o desde la recepción provisoria de las obras (según corresponda al Renglón en cuestión), y luego en forma anual durante el plazo en que se extienda la concesión: copia certificada del documento correspondiente a



la habilitación al uso del o los inmuebles, vigente para el período en cuestión y conforme el destino previsto, emitida por la autoridad de aplicación del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

- En forma mensual, entre los días 1 y 15 de cada mes, y a partir de los QUINCE (15) días contados a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Concesión: copia certificada del Formulario 931 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), con su correspondiente Nómina de Empleados asociada y la respectiva acreditación de su pago.
- A partir del segundo mes de la concesión y hasta su finalización, entre los días 1 y 15 de cada mes: copias certificadas de los comprobantes de pago de todos los servicios, impuestos, tasas y contribuciones locales y nacionales que pesen sobre el o los inmuebles y/o sobre la actividad que en estos se desarrolle.

Toda la documentación referida en el presente apartado deberá presentarse en copias certificadas ante la DIRECCIÓN DE ATENCIÓN CIUDADANA Y GESTIÓN DOCUMENTAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, ubicada en Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, PB, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1104AJN), en un sobre dirigido a la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS, incorporando en el mismo una nota con identificación del Contrato correspondiente y la documentación adjunta.

Adicionalmente, el CONCESIONARIO deberá remitir en archivos en formato PDF toda la documentación aludida en el presente apartado, así como todo comprobante o avales correspondientes para acreditar el cumplimiento de las obligaciones referidas, a la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, mediante correo electrónico dirigido a la casilla crt@bienesdelestado.gob.ar.

La falta de presentación de la documentación referida en presente apartado dentro del plazo establecido, será causal de rescisión del contrato de concesión de uso.

SEXTA: SEGUROS A CONTRATAR.

El CONCESIONARIO deberá contratar y presentar ante la AGENCIA en la DIRECCIÓN DE ATENCIÓN CIUDADANA Y GESTIÓN DOCUMENTAL, ubicada en Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, PB, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1104AJN), en sobre cerrado dirigido a la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS e incorporando en el mismo una nota con identificación del Contrato correspondiente y la documentación allí contenida, las copias certificadas de las pólizas y los comprobantes de pago de los seguros que se enumeran a continuación, emitidos por compañías de seguros habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, dentro del plazo de DIEZ (10) días contados a partir de la fecha de suscripción del presente Contrato de Concesión, sin admitir excepción y como requisito indispensable para iniciar la actividad.

- Seguro contra Incendio por el término del contrato, endosado a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, por un valor de PESOS (\$-), de acuerdo a lo determinado en el Dictamen de Valorde fecha, emitido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN.
- Seguro de Responsabilidad Civil comprensiva, por un monto de PESOS QUINIENTOS MILLONES (\$ 500.000.000.-), por los Daños y Perjuicios que se pudieren causar a terceros por hechos o actos propios, del personal bajo su dependencia y/o por las cosas de que se sirve.



- Seguro de Riesgos del Trabajo (ART) que incluya al personal que directa o indirectamente cumpla tareas y/o desarrolle actividades en el inmueble, y que se encuentre amparado en los términos de la Ley Nº 24.557, y normas complementarias y modificatorias.
- Seguros de Accidentes Personales con cobertura de muerte e incapacidad total o parcial por un monto mínimo de PESOS CUATRO MILLONES (\$ 4.000.000.-) que cubra a todo aquel que desarrolle tareas y/o actividades en el inmueble, y no se encuentre amparado en los términos de la Ley Nº 24.557, y normas complementarias y modificatorias.
- Seguro de “Todo Riesgo de Construcción y Montaje”, que cubra el monto total de la Inversión en Obras prevista para el inmueble, incluyendo cobertura contra: riesgos propios de la Obra, accidental, súbito e imprevisto no excluido; incendio, rayo o explosión; terremoto, maremoto, temblor; vendaval, ciclón, y/o tornado; inundación, alza de nivel de aguas, hundimiento de tierras, avalancha; error de diseño; daños materiales por huelga, motín, vandalismo, ó conmoción civil; daños por impacto de vehículos terrestres o aéreos; daños por humo; y gastos de remoción de escombros; y equipos de construcción: obradores, plantas de hormigón, andamios, grúas, compresores, generadores, elevadores, soldadoras, y equipamiento de oficinas.
- Seguro de Todo Riesgo sobre obra finalizada, a contratarse en forma previa a la Recepción Provisoria de Obra, donde la suma del riesgo corresponda con el valor de reposición y/o reconstrucción de la obra ejecutada.
- Todo otro seguro que resulte exigible por parte de las autoridades locales o nacionales, en cumplimiento de las actividades que se desarrollarán en el inmueble.

NOTA: queda expresamente establecido que la póliza deberá contener Cláusula de No Repetición a favor de la AGENCIA, cuyo texto transcribimos a continuación:

“(Nombre de Cía. de Seguros) renuncia en forma expresa a iniciar toda acción de repetición o de regreso contra la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, sus funcionarios y empleados con motivo de las prestaciones dinerarias que se vea obligada a abonar al personal dependiente o ex dependiente de (Nombre del Concesionario), por la cobertura de la presente póliza, ya sea por accidentes de trabajo sufridos por el hecho o en ocasión del trabajo o en el trayecto entre el domicilio del trabajador y el lugar de trabajo.”

Adicionalmente a la presentación referida precedentemente, el CONCESIONARIO deberá remitir en archivos en formato PDF toda la documentación aludida en el presente apartado, a la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, mediante correo electrónico dirigido a la casilla crt@bienesdeleestado.gob.ar.

La falta de presentación de la documentación referida en presente apartado dentro del plazo establecido, será causal de rescisión del presente Contrato de Concesión de uso.

SEPTIMA: PERSONAL CONTRATADO.

La totalidad del personal que el CONCESIONARIO empleare en el marco del cumplimiento de las exigencias contractuales, conforme las previsiones establecidas en el PLAN DE INVERSIÓN que presentare en el marco de la Oferta, estará bajo su exclusivo cargo y responsabilidad, como así también los sueldos, cargas sociales, seguros, leyes sociales y previsionales y otras obligaciones que existan o pudieren llegar a existir durante la vigencia del contrato, no teniendo dicho personal, relación de ningún tipo con el ESTADO NACIONAL - AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.



Queda entendido que el ESTADO NACIONAL - AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO no asume responsabilidad alguna y estará desligado de todo conflicto o litigio que eventualmente se genere en cuestiones de índole laboral, gremial o sindical entre el CONCESIONARIO y el personal que éste ocupare en forma independiente.

Será de exclusiva responsabilidad del CONCESIONARIO todo accidente de trabajo de su personal o de terceros vinculados con la prestación de tareas relacionadas a las obras y a la explotación comercial del inmueble concesionado como, asimismo, el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de las leyes laborales, en especial las vinculadas a cobertura contra riesgos del trabajo.

El CONCESIONARIO deberá mantener al día el pago del personal que emplee en el marco de la Concesión, debiendo dar cumplimiento a todas las normas laborales nacionales y locales, así como también las reglamentaciones generales y especiales relativas a cuestiones de higiene y seguridad laboral, en lo referente al personal que de él dependa.

En dicho marco, el CONCESIONARIO deberá presentar, en el plazo de QUINCE (15) días contados a partir de la fecha de suscripción del presente Contrato de Concesión, una copia certificada de los siguientes documentos: Formulario 931 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), con su correspondiente Nómina de Empleados asociada y la respectiva acreditación de su pago.

Toda la documentación referida en el presente apartado deberá presentarse en copias certificadas ante la DIRECCIÓN DE ATENCIÓN CIUDADANA Y GESTIÓN DOCUMENTAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, ubicada en Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, PB, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1104AJN), en un sobre cerrado dirigido a la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS, incorporando en el mismo una nota con identificación del Contrato correspondiente y la documentación adjunta.

Adicionalmente, el CONCESIONARIO deberá remitir en archivos en formato PDF toda la documentación aludida en el presente apartado, así como todo comprobante o avales correspondientes para acreditar el cumplimiento de las obligaciones referidas, a la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO, mediante correo electrónico dirigido a la casilla crt@bienesdelestado.gob.ar.

Vencido el plazo establecido en el presente apartado sin haberse acreditado el cumplimiento de la presente obligación, así como las que derivaren en materia de contratación de personal en relación de dependencia conforme lo establecido en el PLAN DE INVERSIÓN que acompañe la Oferta, e intimado por la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS para su cumplimiento, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el contrato por culpa del CONCESIONARIO, intimándolo al pago del importe equivalente al valor de la garantía de cumplimiento de contrato, conforme lo previsto en el artículo 41 del Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, aprobado por Disposición de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES N° 62 - E/2016.



NOVENA: CONDICIONES DEL INMUEBLE.

El "CONCESIONARIO" recibe el inmueble en el estado de conservación que se encuentra, conforme el detalle de los Anexos correspondientes al Pliego de Bases y Condiciones Particulares identificados como ANEXO V – DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y CONOCIMIENTO DEL/OS INMUEBLE/S y ANEXO III – ACTA INVENTARIO, que forman parte integrante del presente Contrato.

El CONCESIONARIO deberá efectuar los trabajos de mantenimiento o mejoras que correspondan, de acuerdo al tipo y condiciones del inmueble.

En todos los casos el CONCESIONARIO será responsable por todas las consecuencias mediatas o inmediatas de accidentes, perjuicios, deterioros ocasionados en el inmueble objeto de la concesión o cualquier otra eventualidad por el uso del inmueble, que no obedezcan al uso normal del mismo, ya sea ocasionada por él, por las personas a su cargo, por terceros, o por las cosas que en dicho inmueble se encuentren o tenga bajo su cuidado y que sean sufridos por terceros y/o el ESTADO NACIONAL, todo ello con el alcance previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación, obligándose a mantener indemne al ESTADO NACIONAL y a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO por reclamos o contingencias de cualquier naturaleza originadas en cualquiera de las etapas de cumplimiento del contrato.

DÉCIMA: PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA.

Antes de iniciar la obra y dentro del plazo máximo de NOVENTA (90) días desde la firma del respectivo Contrato de Concesión de Uso, el CONCESIONARIO deberá presentar el PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA para su revisión y visado por parte de la AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

El PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA deberá ajustarse y guardar estricta relación con la MEMORIA DESCRIPTIVA, ANTEPROYECTO, PLAN DE TRABAJOS, PLAN DE INVERSIÓN.

Toda la documentación deberá ser presentada en ejemplares suscriptos por un profesional responsable, con incumbencia en la materia y matriculado en el ámbito de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

Una vez recibido el PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA, la AUDITORÍA DE OBRA tendrá SESENTA (60) días para expedirse sobre el mismo o efectuar observaciones, en ajuste los lineamientos establecidos en el ANEXO II – CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS y demás normativas vigentes.

En caso que la AUDITORÍA DE OBRA solicite al CONCESIONARIO efectuar modificaciones al PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA, el CONCESIONARIO deberá realizarlas en un plazo máximo de QUINCE (15) días, al cabo de lo cual deberá volver a presentar la documentación.

Una vez que el PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA resulte visado por la AUDITORÍA DE OBRA, el mismo pasará a considerarse PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA APROBADO.



Queda a exclusiva cuenta y cargo del CONCESIONARIO la gestión, obtención y observancia de los permisos, autorizaciones y/o habilitaciones, indistintamente su tipo o condición, que resulten necesarios para la ejecución de obras en el o los inmuebles, en caso de corresponder.

DÉCIMA PRIMERA: PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

El plazo máximo previsto para la ejecución de las obras de construcción en el inmueble será de TREINTA (30) MESES.

Los plazos serán computados desde la fecha en que la AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO haya otorgado el visado al PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA presentado por el CONCESIONARIO.

Se hace constar que los acontecimientos meteorológicos o inconvenientes atmosféricos (lluvias, granizo, niebla, inundaciones, etc.) solo podrán ser considerados como fuerza mayor cuando consistan en eventos extraordinarios, en exceso de los registros históricos de los últimos TREINTA (30) años en la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES y solo en la medida en que los mismos incidan efectivamente en los plazos de la Obra.

Asimismo, se considerará como impedimento válido a toda resolución judicial firme de amparo o medida cautelar que tenga como consecuencia la imposibilidad de continuar la obra.

Cuando se den tales circunstancias que afectan a los trabajos en curso y que justifiquen una ampliación del plazo, el CONCESIONARIO deberá comunicarlo formalmente a la AUDITORÍA DE OBRA dentro de los CINCO (5) días de producida la causa alegada. En tal supuesto, la AUDITORÍA DE OBRA analizará la procedencia del reclamo y, de ser esta conducente, otorgará una razonable ampliación del plazo que contemple la incidencia que hubiere tenido la situación de fuerza mayor en el desarrollo de la obra y/o en el cumplimiento de las obligaciones del CONCESIONARIO.

Si el CONCESIONARIO no iniciare las Obras dentro de los QUINCE (15) días desde que el PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA fuera aprobado por parte de AUDITORÍA DE OBRA, se aplicará la multa prevista en la cláusula DÉCIMA NOVENA.

DÉCIMA SEGUNDA: AUDITORÍA DE OBRA.

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO tomará a su cargo la AUDITORÍA DE OBRA en lo que respecta al seguimiento de las condiciones de ejecución de las obras en cada uno de los inmuebles objeto de la concesión.

Esta AUDITORÍA DE OBRA será constituida a partir de una comisión a ser integrada por profesionales, con perfil técnico específico, que se encuentren desempeñando tareas en las áreas de AABE que tengan competencia en lo que hace a la revisión, desarrollo e instrumentación de proyectos y obras de construcción, tal el caso de la DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, la DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO TERRITORIAL, y la DIRECCIÓN DE PROYECTOS, OBRAS Y RELOCALIZACIÓN.



La AUDITORÍA DE OBRA tendrá a su cargo la revisión y visado del PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA, así como de la verificación del efectivo cumplimiento de lo establecido en el Plan de Trabajos y en el Plan de Inversión, y en toda otra documentación técnica que guarde relación con el proceso de ejecución de los proyectos y las obras, así como la verificación y toma de conocimiento en cuanto a la documentación inherente a documentación, permisos, habilitaciones o autorizaciones que, a tales fines, exija el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES para desarrollar el proyecto y las obras.

En tal sentido, la AUDITORÍA DE OBRA estará facultada para acceder al inmueble a los fines de verificar la marcha y condiciones de ejecución de las obras, en ajuste a lo establecido en el PROYECTO EJECUCUTIVO DE OBRA, y tendrá a su cargo la verificación del Inicio de Obra, la Recepción Provisoria de Obra y la Recepción Definitiva de Obra, incluyendo la certificación de dichas instancias.

La AUDITORÍA DE OBRA contará con acceso libre e irrestricto a cualquier sector, espacio o edificio comprendido dentro del inmueble, debiendo el CONCESIONARIO proveerle los elementos de seguridad requeridos por la respectiva normativa y le brindará la colaboración necesaria para desempeñar su tarea.

El CONCESIONARIO deberá designar un RESPONSABLE TÉCNICO DE PROYECTO, que deberá ser un profesional con incumbencia en la materia y matriculado en la jurisdicción, quien se constituirá en interlocutor válido entre el CONCESIONARIO y la Auditoría de Obra, en lo que respecta a las cuestiones aludidas en el presente apartado.

DÉCIMA TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. ACTUALIZACIÓN ANUAL.

Dentro del plazo de CINCO (5) días de firmado el presente contrato, el adjudicatario deberá integrar la garantía de cumplimiento del contrato, equivalente al QUINCE POR CIENTO (15%) del monto total adjudicado, conforme lo previsto en el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, cuyo texto ordenado fue aprobado por la Resolución AABE N° 177/22 (RESFC-2022-177-APN-AABE#JGM) de fecha 16 julio de 2022.

Dicha garantía deberá ser constituida mediante un seguro de caución, a instancias de una póliza emitida por una compañía de primera línea, aprobada por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, extendida a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

La póliza deberá estar firmada por una autoridad de la compañía aseguradora emisora, con poder suficiente y su firma certificada por Escribano Público, con legalización por el Colegio respectivo cuando el domicilio de emisión de la compañía se encuentre en una jurisdicción distinta a la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

El "CONCESIONARIO" deberá presentar una copia certificada de la póliza en la DIRECCIÓN DE ATENCIÓN CIUDADANA Y GESTIÓN DOCUMENTAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, ubicada en Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, PB, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1104AJN) en sobre cerrado dirigido a la DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS, con identificación del Contrato correspondiente y la documentación adjunta.



Vencido dicho plazo sin haberse presentado, e intimado por la UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES para su cumplimiento, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el contrato por culpa del “CONCESIONARIO”, intimándolo al pago del importe equivalente al valor de la mencionada garantía, conforme lo previsto en el artículo 41 del Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, aprobado por Disposición de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES N° 62 - E/2016.

Esta garantía deberá actualizarse anualmente por el COEFICIENTE DE ESTABILIZACIÓN DE REFERENCIA (CER) elaborado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA tomando como referencia a partir del primer día del próximo mes de la firma del contrato, conforme lo establecido en el Art. 5º inc. c del Decreto N° 146/17, o el índice que eventualmente lo reemplace. La garantía actualizada deberá ser presentada ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de esta Agencia, previa coordinación mediante contacto al correo electrónico: crt@bienesdeleestado.gob.ar.

Esta garantía no reconocerá interés alguno y será reintegrada al “CONCESIONARIO” dentro de los DIEZ (10) días de concluido el contrato y previa verificación de parte de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO del estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones asumidas por parte del CONCESIONARIO. El incumplimiento de actualización o presentación de la garantía actualizada en los términos antes indicados será considerado como causal de rescisión por culpa del concesionario.

DECIMA CUARTA: MANTENIMIENTO E INSPECCION DEL INMUEBLE.

El CONCESIONARIO deberá mantener el inmueble en perfectas condiciones de higiene, seguridad, conservación y mantenimiento, y, en su caso, efectuar regularmente los trabajos de mantenimiento y preservación que correspondan, de modo de garantizar adecuadas condiciones de uso de los inmuebles, conforme el destino previsto.

La DIRECCIÓN DE DESPLIEGUE TERRITORIAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO realizará regularmente inspecciones en el inmueble a los fines de verificar sus condiciones de uso, su estado de conservación y mantenimiento, el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el marco de la Concesión, y de la normativa vigente en materia de uso, construcción y condiciones laborales y de higiene y seguridad en los inmuebles, a cuyo fin podrá requerir toda la documentación que acredite dicho cumplimiento.

En todas las oportunidades que se estime pertinente la realización de inspecciones, el CONCESIONARIO deberá permitir el acceso del personal de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en forma inmediata, y sin más trámite.

Una vez efectuada la inspección del inmueble, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, a instancias de la DIRECCIÓN DE DESPLIEGUE TERRITORIAL, emitirá un informe en el que se expedirá sobre el estado del mismo, el que podrá ser calificado como: Bueno, Regular o Malo.

Si el estado del inmueble es calificado como Regular, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO intimará al CONCESIONARIO a realizar las reparaciones, fijándole un plazo determinado para su ejecución.



Vencido el plazo otorgado para realizar las adecuaciones al inmueble, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el Contrato de Concesión de Uso por incumplimiento.

Si el estado del inmueble es calificado como Malo, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO intimará al CONCESIONARIO a ejecutar las reparaciones necesarias, fijándole el plazo para hacerlo y le aplicará una multa diaria, según lo previsto en la cláusula de Penalidades, del CERO CON CINCUENTA por ciento (0,5 %) del valor del canon vigente al mes en que se constatare la penalidad.

Vencido el plazo otorgado para realizar las adecuaciones al inmueble, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el Contrato de Concesión de Uso por incumplimiento.

Se deja expresamente establecido que toda constatación realizada por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, y/o por personal que se designe a tal efecto o por cualquier Organismo Oficial con Poder de Policía con competencia en materia de verificación del cumplimiento de las obligaciones contempladas en los acápites precedentes donde se constatare incumplimientos o infracciones en la que incurriera el CONCESIONARIO respecto a la normativa Nacional y local vigente, será causal de rescisión del contrato por exclusiva culpa del CONCESIONARIO.

DECIMA QUINTA: RESPONSABILIDAD POR DETERIOROS Y POR DAÑOS.

El CONCESIONARIO será responsable en todos los casos de los deterioros ocasionados en el inmueble de la concesión, y que no obedezcan al uso normal del mismo, así como por todas las consecuencias mediatas o inmediatas de accidentes, perjuicios o cualquier otra eventualidad por el uso del inmueble, ya sea ocasionada por él, por las personas a su cargo, por terceros, o por las cosas que en el inmueble se encuentren o tenga bajo su cuidado, y que sean sufridos por terceros y/o el ESTADO NACIONAL, todo ello con el alcance previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación, obligándose a mantener indemne al ESTADO NACIONAL - AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO por reclamos o contingencias de cualquier naturaleza originadas en cualquiera de las etapas de cumplimiento del contrato.

DECIMA SEXTA: CUSTODIA DEL INMUEBLE.

El “CONCESIONARIO” se compromete a cuidar que el inmueble no sea usurpado por terceros. En caso de usurpación, deberá iniciar, a su cuenta, costo y riesgo, las acciones judiciales tendientes al desalojo y comunicar detalladamente tales circunstancias al “CONCEDENTE”, dentro de los CINCO (5) días de producido el hecho. El “CONCESIONARIO” asume a su cargo expresamente el pago del canon establecido en el presente durante el tiempo en que perduren dichas circunstancias.

DECIMA SÉPTIMA: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA DEL CONTRATO.

Queda absolutamente prohibido al CONCESIONARIO transferir o ceder total o parcialmente los derechos emergentes del Contrato de Concesión de Uso, subcontratar, o cambiar el rubro o destino de explotación determinado en el respectivo contrato, sin la autorización previa y expresa de parte de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

En caso contrario, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO tendrá derecho a rescindir el presente contrato por culpa del CONCESIONARIO, sin derecho a reclamo ni indemnización alguna por parte del



mismo ni de los terceros involucrados, siendo responsable exclusivamente el CONCESIONARIO de los daños y perjuicios que de dicho incumplimiento se deriven.

DECIMA OCTAVA: MORA EN LOS PAGOS.

El incumplimiento del pago del canon en el plazo y forma establecidos en el presente, implicará la mora automática de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial y devengará un interés moratorio igual a dos veces la tasa activa promedio del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA para las operaciones de descuentos de documentos comerciales.

En el supuesto de que el “CONCESIONARIO” incurriera en el incumplimiento, en tiempo y forma, en el pago del canon de TRES (3) períodos mensuales consecutivos, o CINCO (5) alternados durante toda la vigencia del Contrato habilitará al “CONCEDENTE” a rescindir el presente Contrato de Concesión de Uso sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial alguna, debiendo el “CONCESIONARIO” restituir el inmueble dentro de los DIEZ (10) días corridos de notificada tal rescisión. Asimismo, en dicho caso, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO se reserva el derecho de iniciar las acciones legales correspondientes.

Si se rescindiera el contrato, los intereses y multas devengados hasta la fecha de rescisión, se liquidará sin perjuicio de la pérdida simultánea del depósito de garantía.

DECIMA NOVENA: MULTAS

El “CONCESIONARIO” en caso de corresponder, será pasible de las pertinentes penalidades y sanciones establecidas en el Artículo 29 del Decreto Nº 1.023/01, sus modificatorios y complementarios. Asimismo, serán pasibles de las sanciones establecidas en los Artículos 102 y 106 del Anexo al Decreto Nº 1.030/16, sus modificatorios y complementarios.

Adicionalmente, y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 36 del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, cuyo texto ordenado fue aprobado por la Resolución AABE Nº 177/22 (RESFC-2022-177-APN-AABE#JGM) de fecha 16 julio de 2022, se establece que, en el supuesto que el “CONCESIONARIO” no desocupara el inmueble en el plazo estipulado, será pasible de una multa diaria equivalente al DIEZ (10%) POR CIENTO del canon mensual vigente, hasta la efectiva restitución del bien.

El pago de esa multa no otorgará derecho a continuar con la concesión ni impedirá que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO inicie las acciones tendientes al desalojo del inmueble.

Si el CONCESIONARIO no iniciare las Obras dentro de los QUINCE (15) días desde que el PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA fuera aprobado por parte de AUDITORÍA DE OBRA, así como cuando el avance de la Obra se encuentre por debajo de las previsiones establecidas en el PLAN DE INVERSIÓN durante un período de DOS (2) meses consecutivos, la AUDITORÍA DE OBRA podrá aplicar multas.

En tal sentido, y para ambos supuestos, se aplicará una multa del CERO COMA CERO CINCO POR CIENTO (0,05 %) del CANON TOTAL del Contrato de Concesión, por cada día de demora.



La multa podrá quedar en suspenso si mediaran razones atendibles a criterio de la AUDITORÍA DE OBRA. En caso de que el grado de ejecución de la Obra recuperarse los niveles previstos de avance acumulado, las multas serán devueltas a pedido del CONCESIONARIO.

La multa que se aplique por demora en la iniciación de los trabajos, no autorizará al CONCESIONARIO a considerar prorrogado el Plazo de la Obra por el número de días correspondientes a aquella demora.

Sólo se incluirán en el cómputo del Plazo de Obra del Contrato de Concesión, las prórrogas y ampliaciones que pudieren ser aprobadas expresamente por la AUDITORÍA DE OBRA.

VIGÉSIMA: RESCISIÓN ANTICIPADA POR EL “CONCESIONARIO”.

El “CONCESIONARIO” podrá, a partir del DECIMO (10) año de la concesión, rescindir el contrato sin ningún apercibimiento, siempre que notifique a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO dicha rescisión UN (1) año antes de la entrega formal del inmueble y luego de constatado el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en el contrato a dicha fecha.

VIGÉSIMA PRIMERA: DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE.

Si el “CONCESIONARIO” no restituyere el inmueble en el plazo fijado al efecto, el “CONCEDENTE” podrá demandar por desalojo y pedir el lanzamiento del “CONCESIONARIO” y/u otros ocupantes en los términos de la Ley N° 17.091, o aquella que en el futuro la reemplace o sea más conveniente.

VIGÉSIMA SEGUNDA: ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

Al finalizar el Contrato de Concesión de Uso o al instrumentarse su rescisión, se deberá suscribir el ANEXO VI - ACTA DE ENTREGA Y DESOCUPACIÓN – ACTA DE RESTITUCIÓN que forma parte del presente contrato, en la cual dejarán asentado, como mínimo, las siguientes circunstancias: a) la entrega del inmueble por parte del “CONCESIONARIO” y su recepción de conformidad por el “CONCEDENTE” b) si quedan gastos a cargo del “CONCESIONARIO”, su fecha de vencimiento, monto y la fecha en que se abonarán.

Asimismo, el CONCESIONARIO, una vez vencido el Contrato de Concesión de Uso, o rescindido el mismo, deberá:

- Ocultar adecuadamente, impidiendo su visualización, todo signo, marca, leyenda, gráfico u otra referencia instalada dentro del inmueble donde se publicite el nombre de fantasía, denominación razón social del Concesionario.
- Dejar en buen estado de limpieza, conservación, operatividad y seguridad estructural las superficies del inmueble.
- Acreditar la baja de los servicios correspondientes a las infraestructuras de red que se hubieren contratado a los fines de la Concesión, así como la inexistencia de deudas en concepto de servicios, tasas, tributos y/o gravámenes que pesen sobre el inmueble.

VIGÉSIMA TERCERA: RETIRO Y DESTINO DE LOS EFECTOS.

Si al cabo de la restitución del o los inmuebles el CONCESIONARIO hubiere dejado efectos que sean de su propiedad en estos últimos, los mismos serán trasladados por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES



DEL ESTADO al sitio que esta designe, no asumiendo la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO la responsabilidad por los deterioros o pérdidas que pudieren sufrir los mismos, quedando a cargo del CONCESIONARIO la totalidad de los gastos relativos al traslado, depósito y todos aquellos en los que se hubiese incurrido como consecuencia del incumplimiento.

Transcurridos NOVENTA (90) días corridos del depósito de los efectos, sin que el CONCESIONARIO gestione el traslado de estos últimos, los mismos pasarán a ser propiedad de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO sin cargo, quien quedará facultada para resolver sobre su destino, sin lugar a otorgar compensación ni indemnización alguna al CONCESIONARIO.

VIGÉSIMA CUARTA: MODIFICACIONES AL INMUEBLE.

El CONCESIONARIO no podrá realizar modificaciones al inmueble concesionados. En el supuesto de que el CONCESIONARIO requiera realizar tareas u obras menores en los bienes concesionados, indistintamente su tipo y alcance, y siempre que estas sean indispensables para adaptarlas a los servicios y/o necesidades propias del objeto de la presente Concesión, este deberá notificar previamente a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO para su conocimiento y, de corresponder, emisión de la correspondiente autorización, la cual deberá ser inexcusablemente expresa y previa al inicio de cualquier tarea u obra dentro del inmueble.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, quedarán incorporadas al patrimonio estatal y no darán lugar a compensación alguna ni indemnización.

La ejecución de modificaciones u obras sin la autorización requerida obligará exclusivamente al CONCESIONARIO, quien deberá hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior, según el caso. Asimismo, será considerada causal de rescisión del contrato por culpa del CONCESIONARIO.

Toda obra, tarea, montaje o instalación, incluyendo el conexionado de los servicios, indistintamente su tipo y condición, deberán realizarse respetando la normativa y demás reglamentaciones técnicas vigentes en la materia a nivel local y nacional, evitando alterar el aspecto exterior, configuración y estabilidad estructural del inmueble.

VIGÉSIMA QUINTA: PROPIEDAD DE LAS MEJORAS.

Todas las mejoras edilicias permanentes, tecnológicas, o de cualquier tipo que el CONCESIONARIO introduzca en el inmueble de la ADMINISTRACIÓN PÚBLICA NACIONAL afectado al cumplimiento de la Concesión, quedarán incorporadas al patrimonio estatal y no darán lugar a compensación alguna.

Los costos y gastos que demande la ejecución de las mejoras y obras en el inmueble serán soportados exclusivamente por el CONCESIONARIO, sin que ello le otorgue derecho a solicitar compensación y/o reembolso de ninguna naturaleza contra el ESTADO NACIONAL y/o la AABE.

VIGESIMA SEXTA: VÍA EJECUTIVA.



Para el supuesto que el "CONCEDENTE" debiera recurrir al ejercicio de acciones legales para exigir del CONCESIONARIO el cumplimiento de cualquier obligación de pago asumida en este contrato, incluidas las resultantes de la imposición de multas, las partes convienen en dar al presente el carácter de suficiente título ejecutivo en los términos del artículo 520 y 523, inciso 2º, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. A tal efecto el CONCESIONARIO renuncia expresamente al derecho de recusar sin causa al juzgado donde quede radicada la demanda.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: DOMICILIOS Y JURISDICCIÓN.

A todos los efectos emergentes del presente Contrato, las partes constituyen los siguientes domicilios a) el CONCEDENTE en la Av. Dr. José María Ramos Mejía Nº 1302, 3er. Piso, CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, y b) el CONCESIONARIO en..... donde serán válidas cuantas notificaciones judiciales o extrajudiciales se cursen entre ellas.

Para todos los efectos legales derivados del este contrato, se establece la jurisdicción y competencia de los Tribunales Nacionales en lo Contencioso Administrativo Federal, con asiento en Capital Federal, con exclusión de cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiese corresponder.

En prueba de conformidad se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto en la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, a los.....días del mes de..... del año 2023.-----



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Hoja Adicional de Firmas
Pliego

Número:

Referencia: Pliego de Bases y Condiciones Particulares - Concurso Público N° 392-0001-CPU23 - Concesión de Uso de inmuebles Frente Hipódromo.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 115 pagina/s.