



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@bienesdeleestado.gob.ar
Teléfono/Fax:	Tel (011) 4318-3429/3868/3413

PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN N° 392-0004-CPU23	
Tipo:	Concurso Público
Clase:	Etapa Múltiple Nacional
Modalidad:	Propiciador

Expediente Electrónico N°:	EX-2023-110366475- -APN-DCCYS#AABE
Rubro:	Inmuebles
Objeto:	Concesión de Uso y Explotación Comercial con destino al desarrollo de actividades gastronómicas, culturales y de esparcimiento del inmueble comprendido por los ARCOS N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 29, ubicados debajo de las vías de los Ferrocarriles de las líneas MITRE y SAN MARTÍN, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.
Plazo del Contrato:	DOSCIENTOS CUARENTA (240) meses contados desde la firma del contrato.
Canon Mensual Base:	PESOS OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL (\$ 8.196.000)
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 Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 1.302, Oficina 101/103, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, convoca a Concurso Público con canon base, para la Concesión de Uso y Explotación Comercial con destino al desarrollo de actividades gastronómicas, culturales y de esparcimiento del inmueble comprendido por los ARCOS N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 29, ubicados debajo de las vías de los Ferrocarriles de las líneas MITRE y SAN MARTÍN, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES propiedad del ESTADO NACIONAL, bajo la jurisdicción de la ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS S.E. (ADIF S.E.), vinculados en el RENABE a los CIE 0200011333/132 y CIE 0200011899/69, cuya superficie total es de ONCE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (11.286,96 m²), siendo la superficie cubierta total de SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y UNO METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (7.181,47 m²), la superficie semicubierta total de CIENTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (169,88 m²), y la superficie descubierta total de TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UNO DECÍMETROS CUADRADOS (3.935,61 m²), conforme delimitación establecida en el PLANO-2023-30603164-APN-DSCYD#AABE y Ficha IF-2023-30951633-APN-DSCYD#AABE.

A los efectos identificatorios se acompaña como **ANEXO I - CROQUIS DE UBICACIÓN – FICHA TÉCNICA**.

La Concesión se realiza en el estado en que se encuentra el inmueble, conforme a las modalidades y condiciones que se especifican seguidamente.

Propiciador:



La presente contratación se origina a instancias de la presentación promovida por la firma COMUNICACION CUYO S.A., en conjunto con las firmas VELICAR S.A., MARESGO S.A. y LA CUCHARA S.A., quienes se comprometen a conformar una UNIÓN TRANSITORIA (U.T.), en caso de resultar adjudicatarios, a instancias del expediente EX-2022-139718674- -APN-DACYGD#AABE en cuyo marco obran los documentos que se describen en el próximo apartado.

Cabe señalar que la modalidad de “Propiciador” se halla prevista en el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, cuyo texto ordenado fue aprobada por la Resolución AABE N°177/2022 (RESFC-2022-177-APN-AABE#JGM) de fecha 16 de julio de 2022, otorgando tal denominación a la persona humana o jurídica que presente ante la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO una propuesta para efectuar una actividad de interés general para la comunidad o una propuesta de uso comercial en espacios libres o subutilizados o generación de nuevos espacios en algún bien inmueble perteneciente al ESTADO NACIONAL.

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 N° 1.302, 1º Piso, Oficina 101/103, CP 1104, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, 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 N° 392-0004-CPU23**

Clase: **DE ETAPA MÚLTIPLE NACIONAL**

Modalidad: **PROPICIADOR**



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/16 y sus modificatorias, como así también del presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, 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”.

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/16 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 N° 1: 8 de enero de 2024, a las 12:00 horas.



ETAPA Nº 2: Dentro de los DIEZ (10) días de notificado el acto administrativo correspondiente al Dictamen de Pre Selección.

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 INNOVACIÓN 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 “Inscripto” en el Sistema de Información de Proveedores (“SIPRO”), conforme lo establecido en la Disposición Nº 64 E/16 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 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.

En razón de tratarse de un proceso de etapa múltiple deberá tenerse en cuenta para la carga de los requisitos, lo previsto en el Manual de Oferta para Etapa Múltiple del COMPR.AR: <https://comprar.gob.ar/Repositorio/Manuales/ManualOfertaEtapaMúltiple>, ello a fin de que hagan las presentaciones de la documentación correctamente y se realicen las aperturas de ofertas solamente con la información requerida en cada etapa.

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 AABE 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/17, 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° 202/17.

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° 202/17.

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 Nº 11-E/17 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 – DECRETO Nº 202/17** al presente Pliego.

En el caso de darse alguno de los supuestos previstos en los Artículos Nros 1 y 2 del Decreto Nº 202/17, la AABE aplicará, en su oportunidad, el procedimiento y trámite establecido en el Artículo 4º 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 CONOCIMIENTO DEL INMUEBLE.

Los oferentes deberán acompañar una Declaración Jurada en la que declaren tener conocimiento del inmueble y su situación física actual, **ANEXO V - DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y CONOCIMIENTO DEL INMUEBLE**, para lo cual deberán coordinar la visita al inmueble, todo conforme lo establecido en el Artículo 10 del presente Pliego.

d) PROGRAMA DE INTEGRIDAD – PACTO DE INTEGRIDAD

Las personas jurídicas que deseen participar del presente procedimiento deberán acreditar, la existencia del Programa de Integridad conforme los Artículos 22 y 23 de la Ley Nº 27.401, ya sea



Agencia de Administración de Bienes del Estado

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** y el **ANEXO X – PACTO 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 CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL (\$196.704.000)**, 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.



Agencia de Administración de Bienes del Estado

- 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 AABE. 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 aquella 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. José M. Ramos Mejía N° 1.302, Piso 1, Of. 101/103, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, dentro del plazo de DOS (2) días, contado a partir del Acto de Apertura, solicitando cita previa al correo electrónico: subastasyconcesiones@bienesdeleestado.gob.ar. Caso contrario la oferta será desestimada.

f) ALTA EN EL PADRÓN ÚNICO DE ENTES.

En el caso de 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@bienesdeleestado.gob.ar



g) ELEGIBILIDAD DE LA OFERTA.

Serán desestimadas con causa las ofertas de aquellos oferentes que, con relación a bienes inmuebles del Estado Nacional y/o Empresas y Sociedades del Estado que abarca a las Empresas del Estado, las Sociedades del Estado, las Sociedades Anónimas con Participación Estatal Mayoritaria, las Sociedades de Economía Mixta y todas aquellas otras organizaciones empresariales donde el Estado nacional tenga participación mayoritaria en el capital o en la formación de las decisiones societarias, registren:

a) Obligaciones en mora, pasibles de motivar rescisiones totales o parciales, o caducidad de actos administrativos durante los últimos SEIS (6) meses previos a la fecha de apertura de ofertas o cuyo cumplimiento se esté persiguiendo en sede judicial al momento de la apertura de ofertas.

b) Ocupación irregular actual de un inmueble del Estado Nacional y/o Empresas y Sociedades del Estado que abarca a las Empresas del Estado, las Sociedades del Estado, las Sociedades Anónimas con Participación Estatal Mayoritaria, las Sociedades de Economía Mixta y todas aquellas otras organizaciones empresariales donde el Estado nacional tenga participación mayoritaria en el capital o en la formación de las decisiones societarias, destinándolo a explotación comercial aun cuando fue intimado a su restitución.

c) Juicios con el ESTADO NACIONAL y/o empresas y sociedades del Estado que abarca a las Empresas del Estado, las Sociedades del Estado, las Sociedades Anónimas con Participación Estatal Mayoritaria, las Sociedades de Economía Mixta y todas aquellas otras organizaciones empresariales donde el Estado nacional tenga participación mayoritaria en el capital o en la formación de las decisiones societarias, cuyo objeto se relacione con explotaciones comerciales de inmuebles.

Asimismo, alcanzará a todas las personas jurídicas que resulten controladas o fueren controlantes de aquellas que queden comprendidas en los supuestos enumerados.

Se adjunta a dichos efectos el **ANEXO E – Declaración Jurada de Elegibilidad.**



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:

Oferentes correspondientes a Personas Jurídicas:

- 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 correspondiente, registrando dicho instrumento una antigüedad mínima de CINCO (5) años. (En el caso de que el Oferente sea una U.T., todos sus integrantes deberán encontrarse inscriptos, exigiéndose que, al menos uno de ellos, cumpla con la antigüedad referida).
- 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 verificarse entre las actividades económicas desarrolladas por el Oferente alguna de las determinadas para el destino de la presente concesión. (En el caso de que el Oferente sea una U.T., todos sus integrantes deberán encontrarse inscriptos, exigiéndose que, al menos uno de ellos, cumpla con esta premisa).
- Copia certificada del acta correspondiente a la última designación de autoridades.
- 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.



- Copia de acta/s de directorio/s certificada/s notarialmente o poder, autorizando al Oferente a presentarse en el presente procedimiento de contratación.
- 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 DOCE (12) meses a la fecha de apertura del proceso, 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. En la presentación del balance general o estados de resultados, deberá verificarse que la facturación anual expresada en PESOS sea de, al menos, una vez y media el monto correspondiente a DOCE (12) veces el CANON BASE MENSUAL definido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN. (En el caso de que el Oferente sea una U.T., la verificación en cuanto a la facturación se realizará para la entidad consorcial en forma conjunta, a partir de la sumatoria de los distintos montos que correspondan a cada uno de sus integrantes.)
- 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., deberán establecerse los indicadores para al menos uno de los integrantes de la entidad):
 - Liquidez del último ejercicio, definido como Activo Corriente sobre Pasivo Corriente, el que deberá ser mayor o igual a UNO (1);
 - Endeudamiento del último ejercicio, definido como Pasivo Total sobre Activo Total, el que deberá ser menor o igual a UNO (1);
 - Solvencia del último ejercicio, definido como Activo Total sobre Pasivo Total, el que deberá ser mayor o igual a UNO (1);
 - Margen operativo del último ejercicio, definido como Margen Bruto sobre Ingresos Operativos, el que deberá ser mayor a CERO (0).
- Copias certificadas de las actas de directorio a través de las cuales se aprobaron los últimos DOS (2) ejercicios económicos.



- Antecedentes que, en forma clara, demuestren haber desarrollado en los últimos DOS (2) años explotaciones comerciales en el ámbito de la República Argentina, que se correspondan a las del destino de la presente contratación, particularmente en cuanto a haber administrado: CINCO (5) locales gastronómicos de, al menos, CIEN METROS CUADRADOS (100 m²) de superficie cada uno; y UN (1) centro comercial de, por lo menos, DOS MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (2.500 m²) de superficie. (En el caso de que el Oferente sea una U.T., al menos uno de los integrantes deberá cumplir con esta premisa).
- Cartas de referencia emitidas por las instituciones bancarias con las que opera, acreditando existencia de cuentas bancarias abiertas y activas.
- Declaración Jurada del Impuesto a las Ganancias, acuse de recibo y comprobantes de pago, correspondiente a los últimos tres ejercicios.
- Copia del Formulario AFIP 931 y del correspondiente comprobante de presentación y pago, de los últimos 6 meses.
- Constancia expedida por el Registro de Juicios Universales en el cual conste que la empresa no se encuentra concursada o en proceso de quiebra.
- 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.
- 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.

Oferentes correspondientes a Personas Humanas:

- Copia certificada del anverso y reverso del DNI.
- 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 CINCO (5) años de actividad comercial. (En el caso de que el Oferente sea una U.T., todos sus integrantes deberán encontrarse inscriptos, exigiéndose que, al menos uno de ellos, cumpla con la antigüedad referida).



- Antecedentes que, en forma clara, demuestren haber desarrollado en los últimos DOS (2) años explotaciones comerciales en el ámbito de la República Argentina, que se correspondan a las del destino de la presente contratación, particularmente en cuanto a haber administrado: CINCO (5) locales gastronómicos de, al menos, CIEN METROS CUADRADOS (100 m²) de superficie cada uno; y UN (1) centro comercial de, por lo menos, DOS MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (2.500 m²) de superficie. (En el caso de que el Oferente sea una U.T., al menos uno de los integrantes deberá cumplir con esta premisa).
- Certificado de Reincidencia/Antecedentes Penales emitido por el MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS.
- Cartas de referencia emitidas por las instituciones bancarias con las que opera, acreditando existencia de cuentas bancarias abiertas y activas.
- Declaración Jurada del Impuesto a las Ganancias, acuse de recibo y comprobantes de pago, correspondiente a los últimos DOS (2) ejercicios.
- 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 DOCE (12) 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 que el Oferente sea una U.T., las verificaciones en cuanto a la facturación y las ventas se realizarán para la entidad consorcial en forma conjunta, a partir de la sumatoria de los distintos montos que correspondan a cada uno de sus integrantes).
- Copia del Formulario AFIP de Declaración Jurada mensual de IVA, correspondiente a los últimos DOCE (12) meses.
- Copia de la Declaración Jurada del Impuesto a los Bienes Personales del último ejercicio, con detalle de bienes registrables.
- Copia del Formulario AFIP 931 y del correspondiente comprobante de presentación y pago, de los últimos SEIS (6) meses.



Agencia de Administración de Bienes del Estado

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

Oferentes correspondientes a asociaciones inter empresarias o consorciales (UNIONES TRANSITORIAS – U.T.):

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.), ello en el supuesto de resultar adjudicatarios del presente proceso.

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.

En ese sentido, corresponderá que los integrantes de dichas asociaciones presenten en forma individual la totalidad de la documentación consignada en dicho apartado para Personas Jurídicas o Personas Humanas, según corresponda, con excepción de los documentos o exigencias en las que se incorporan entre “()” la respectiva aclaración, en cuyo caso la presentación, verificación y/o acreditación deberá realizarse para los integrantes de la entidad en forma conjunta.

Asimismo, en lo que respecta a la exigencia establecida para las Personas Jurídicas en cuanto a la presentación del "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", téngase presente que, para el caso de las UNIONES TRANSITORIAS (U.T.), deberán establecerse los indicadores en trato para, al menos, uno de los integrantes de la entidad.

Adicionalmente, las partes integrantes deberán acreditar debidamente que, en forma conjunta, dan cumplimiento a ciertas exigencias, conforme se detalla y aclara entre “()” en los apartados precedentes.



Las presentaciones que se realicen en este marco deberán acompañar en su Oferta una copia certificada del **CONVENIO INTEREMPRESARIO O CONSORCIAL**, el que deberá ajustarse al modelo incorporado como **ANEXO VIII** que integra el presente.

El Convenio tendrá carácter de declaración jurada y deberá expresar los siguientes compromisos:

1. Poder emitido por las personas que conformarán la U.T. o sus representantes legales en favor de uno de ellos, mediante el cual se acrediten sus facultades para suscribir la oferta y actuar en su representación desde el momento de la presentación de la propuesta hasta el dictado del acto de finalización del procedimiento.

2. Declaración jurada suscripta por las personas que conformarán la U.T. o sus representantes legales, en la que conste lo siguiente:

2.1. El compromiso de constituirse legalmente como tal, en caso de resultar adjudicatarias, y de modo previo a la notificación de la orden de compra o firma del contrato respectivo.

2.2. El compromiso expreso de responsabilidad principal, solidaria e ilimitada de todas y cada una de las personas agrupadas, por el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes del procedimiento de selección y del contrato.

2.3. El compromiso de mantener la vigencia de la U.T. por un plazo no menor al fijado para el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes del contrato.

2.4. El compromiso de no introducir modificaciones en el estatuto de la U.T., ni en el de las personas jurídicas que la integren, que importe una alteración de la responsabilidad, sin la aprobación previa del organismo contratante.

2.5. El compromiso de actuar exclusivamente bajo la representación unificada en todos los aspectos concernientes al contrato.

3. Documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos específicos previstos en el presente pliego.



Agencia de Administración de Bienes del Estado

Una vez presentada la oferta, las U.T. no podrán modificar su integración, es decir, cambiar, aumentar y/o disminuir el número de personas que las compondrán, y en caso de ser contratadas no podrán hacerlo hasta el cumplimiento total de las obligaciones emergentes del contrato, excepto conformidad expresa del organismo contratante.

Las personas que se presentasen en los términos previstos en el presente apartado no podrán presentarse como parte de otra oferta, ni constituirse como oferentes individuales, bajo apercibimiento de desestimarse la totalidad de las ofertas.

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 inmueble, conforme las condiciones de las Oferta a realizar, y en todo de acuerdo con lo establecido en el **ANEXO II – CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN.**

Como parte del **PROYECTO** (Anexo Nº 1), deberá incorporarse los siguientes documentos:

- **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 inmueble.
- **ANTEPROYECTO.** Documentación técnica de obra, desarrollada a nivel de anteproyecto, correspondientes a: Planos y vistas de implantación/conjunto, delimitando y demarcando con



Agencia de Administración de Bienes del Estado

claridad la silueta del inmueble en cuestión, en escalas 1:2500 / 1:1000; 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 inmueble en cuestión.

- **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. El Plan deberá incorporar, en forma excluyente, los rubros/tareas que se expresan a continuación: Trabajos Preliminares; Movimiento de Suelos; Fundaciones; Estructura resistente; Cerramientos verticales – Aislaciones; Carpinterías – Vidrios; Contrapisos – Carpetas – Solados; Cubiertas; Terminaciones Superficiales; Cielorrasos; Instalaciones; Ascensores – Escaleras mecánicas; (u otros, conforme condiciones de la Oferta).

Toda la documentación referida en el presente apartado deberá ser presentada en ejemplares suscriptos por un profesional responsable con incumbencia en la materia, que cuente con matrícula habilitada para el ejercicio profesional en la jurisdicción del inmueble objeto de la contratación.

FORMA DE PRESENTACIÓN EN SOPORTE FÍSICO DEL ANTEPROYECTO:

En cuanto a la documentación gráfica referida en el apartado "ANTEPROYECTO", la misma deberá presentarse:

- 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



Agencia de Administración de Bienes del Estado

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 entregarán 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 inmueble para todo el plazo de la concesión.

El PLAN DE INVERSIONES 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 inmueble, conforme las condiciones del PROYECTO en trato.



REQUISITOS ECONÓMICOS-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 por 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 el valor del canon base mensual, en la suma de **PESOS OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL (\$8.196.000)**, conforme lo determinado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, mediante Dictamen de Valor identificado como IF-2023-124903356-APN-TTN#MOP de fecha 20 de octubre de 2023.

INMUEBLE	CANON BASE MENSUAL EN PESOS	CANON BASE POR 240 MESES, EN PESOS
ARCOS N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 29, ubicados debajo de las Líneas SAN MARTÍN y MITRE en la Av. Casares,	\$ 8.196.000.-	\$1.967.040.000.-



Agencia de Administración de Bienes del Estado

CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES. CIE 0200011333/132 y CIE 0200011899/69		
---	--	--

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

ARTÍCULO 9º: CONOCIMIENTO DEL INMUEBLE. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS. SITUACIÓN ACTUAL.

Las características y especificaciones técnicas del inmueble se encuentran descriptas en el **ANEXO II - CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN** - del presente Pliego.

En cuanto a la situación de uso y ocupación de ciertos sectores del inmueble, esta Agencia recobró la tenencia de los mismos, quedando libres de enseres y ocupantes.

Ahora bien, se prevé que en el marco de la presente Concesión se realice, en una primera instancia, la entrega al CONCESIONARIO de toda la extensión superficial del inmueble en trato, con excepción del sector comprendido entre los ARCOS Nros. 26, 27 y 29. Ello, en razón de que los arcos referidos precedentemente se encuentran en proceso de restitución a esta AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO por parte de la firma CLIBA INGENIERÍA AMBIENTAL S.A. Oportunamente la AABE informará la fecha en que se perfeccionará la entrega de estos últimos al CONCESIONARIO.

En todos los casos el inmueble o sector serán entregados al CONCESIONARIO desocupados, libres de enseres o cosas.

El CONCESIONARIO será responsable de obtener toda la información necesaria y disponible sobre la eventual existencia de instalaciones, infraestructura y/o construcciones de cualquier tipo y destino que puedan hallarse dentro del inmueble, y que puedan verse afectadas por el desarrollo de las Obras, o que impliquen interferencias sobre este última. A tal efecto, el CONCESIONARIO deberá efectuar las gestiones y consultas pertinentes ante cada empresa prestadora de servicios públicos de red.



Al ejecutar el diseño del trazado de las instalaciones que correspondan con el ANTEPROYECTO a realizar sobre el inmueble, el CONCESIONARIO deberá tener en cuenta la ubicación de los servicios subterráneos, especialmente de los ductos y las cámaras para interferir en un mínimo con éstos y reducir la necesidad de trabajos de relocalización y reconstrucción de instalaciones de servicios existentes. Respecto a las interferencias que se pudieren originar entre el ANTEPROYECTO y el consecuente desarrollo de las Obras, y las instalaciones existentes en el inmueble, su resolución correrá por cuenta y cargo del CONCESIONARIO.

El CONCESIONARIO asume la exclusiva responsabilidad y se obliga a afrontar por su cuenta y cargo todos los costos de reparación de las instalaciones de infraestructura existentes, si éstas fueran afectadas por motivo de las Obras y/o por el desarrollo de tareas o trabajos objeto del presente proceso. La infraestructura subyacente en el inmueble que resultare afectada por el CONCESIONARIO deberá ser restituida a su anterior condición en el plazo que a tal efecto fije la AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. Será a cargo del CONCESIONARIO realizar las gestiones y denuncias que correspondan ante el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, y/o ante las empresas prestatarias de servicios públicos, según corresponda, coordinando con éstas últimas y la AUDITORIA DE OBRA las tareas de reparación.

En ningún caso el CONCESIONARIO podrá por su cuenta remover y/o trasladar instalación alguna sin el conocimiento y la expresa autorización previa, tanto de la AUDITORIA DE OBRA, como del operador de la instalación en cuestión.

Cuando las instalaciones deban permanecer en su sitio, el CONCESIONARIO tomará todas las precauciones necesarias para no dañarlas durante la ejecución de los trabajos.

De ser necesario durante el desarrollo de la Obra, el CONCESIONARIO deberá requerir la presencia de inspectores y/o de personal técnico de las empresas afectadas, a los fines de complementar la información suministrada por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y/o la que hubiere sido obtenida por el CONCESIONARIO para la preparación de su Oferta y la recabada por el mismo a posteriori de la entrada en vigencia del Contrato.



Agencia de Administración de Bienes del Estado

ARTÍCULO 10º: VISITA OBLIGATORIA AL INMUEBLE. DECLARACIÓN JURADA DE CONOCIMIENTO.

La presentación de la oferta requiere de forma esencial el reconocimiento y observación de las condiciones del inmueble en el que se desarrollará la concesión de uso, por ello es obligación del oferente visitar el inmueble. La visita deberá coordinarse con la DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OPERACIONES de la AABE al correo electrónico: visitasconcesiones@bienesdelestado.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 detalla como **ANEXO V - DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y CONOCIMIENTO DEL INMUEBLE** en el que se exprese tener pleno y cabal conocimiento del inmueble. (Conforme surge del Artículo 8º - REQUISITOS ADMINISTRATIVOS – Apartado C).

La concesión del inmueble será realizada *ad corpus*, en las condiciones físicas, estructurales y de conservación en que se encontrare.

La presentación de la Oferta lleva implícito el total conocimiento de las condiciones del inmueble 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 inmueble, 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. PROPICIADOR. SEGUNDA VUELTA.

En la **ETAPA Nº 1** se procederán a evaluar los **REQUISITOS TÉCNICOS: 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 Nº 2** del proceso de evaluación.

Las ofertas que omitan y/o presenten incompletos uno o más de los documentos reseñados y/o que no se ajusten a las exigencias establecidas y/o que registren valores en cuanto a indicadores de los Estados 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 en que caso de corresponder, serán desestimadas.

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

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

Respecto al **Anexo Nº 1 - PROYECTO**, se calificará aplicando la Matriz de Evaluación contenida en el ANEXO II del Pliego. 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 URBANÍSTICO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, en el CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, y demás



Agencia de Administración de Bienes del Estado

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 N° 2 - PLAN DE INVERSIÓN**, se revisará el MONTO TOTAL DE LA INVERSIÓN A REALIZAR, y se calificará aplicando la Matriz de Evaluación contenida en el ANEXO II del presente 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, y que resulte razonable en función de las condiciones y alcances de dicho PROYECTO, descartándose las Ofertas que no se ajusten a las previsiones antedichas.

Respecto al **Anexo N° 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, aplicando la Matriz de Evaluación contenida en el Anexo II del presente.

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 AABE 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 misma fije.

ETAPA FINAL DE EVALUACIÓN.

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



Agencia de Administración de Bienes del Estado

1) **PUNTAJE DEL 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, incorporada en el ANEXO II del Pliego. 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, en ajuste a las previsiones normativas vigentes a nivel local.

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, conforme evaluación a realizarse de acuerdo a lo establecido en la MATRIZ DE EVALUACIÓN, incorporada en el ANEXO II del Pliego.

A quienes presenten un MONTO TOTAL DE INVERSIÓN OFRECIDA menor se les otorgará el puntaje proporcional, partiendo de que los mayores tendrán la puntuación máxima. Los puntajes se determinarán de la siguiente forma: $\text{MONTO TOTAL DE INVERSIÓN OFRECIDA} \times 25 / \text{MÁXIMA INVERSIÓN A REALIZAR OFRECIDA}$.

Téngase presente que la inversión a ser contemplada en el PLAN DE INVERSIÓN deberá corresponderse con la que conlleve la ejecución de las mejoras y/u obras de construcción de arquitectura y/o ingeniería a ser ejecutadas en el inmueble, y que sean de carácter permanente, conforme las condiciones del PROYECTO en trato.

No podrán contemplarse dentro del PLAN DE INVERSIÓN las erogaciones que el CONCESIONARIO pretenda realizar en concepto de provisión de servicios, equipamiento, mobiliario, obras de arte, marcas o patentes, o por la incorporación de cualquier tipo de bien mueble o semoviente que se considere como parte del PROYECTO a realizar dentro del inmueble.

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

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



Agencia de Administración de Bienes del Estado

tendrá la puntuación máxima. Dicho puntaje que se calculará de la siguiente forma: $\text{CANON OFRECIDO} \times 50 / \text{MÁXIMO CANON OFRECIDO}$, información a ser asentada en la MATRIZ DE EVALUACIÓN incorporada en el ANEXO II.

PROPICIADOR. SEGUNDA VUELTA:

En el presente marco, tratándose de un proceso iniciado a instancias de un PROPICIADOR se señala que: en el caso de que el **PUNTAJE FINAL DE OFERTA** más alto resultante del presente procedimiento de contratación sea obtenido por una persona distinta a la del PROPICIADOR, pero la diferencia entre ambas fuese de hasta un VEINTE POR CIENTO (20%), ambos serán convocados a mejorar sus ofertas. En los casos en que, recibidas dichas mejoras, las ofertas fueran equivalentes, será preferida la del PROPICIADOR, conforme lo establecido en el Artículo 122 del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional.

En caso que se produzca un empate entre ofertas distintas al PROPICIADOR obteniendo idéntico PUNTAJE FINAL DE OFERTA y superen el VEINTE POR CIENTO (20%) respecto de la oferta del PROPICIADOR o no habiendo presentado oferta éste, se procederá de acuerdo a lo establecido en la Reglamentación correspondiente al RÉGIMEN DE CONTRATACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN NACIONAL.

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

1. DICTÁMEN DE PRE SELECCIÓN:

Luego de la Apertura de Ofertas de la **ETAPA N° 1**, 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, deberá acompañarse la documentación de la que intente valerse.



Agencia de Administración de Bienes del Estado

La COMISIÓN EVALUADORA analizará los aspectos de las propuestas técnicas presentadas, y emitirá el DICTÁMEN DE PRE SELECCIÓN, 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 DICTÁMEN DE PRE SELECCIÓN dentro de los DOS (2) días de notificados, previa integración de la garantía correspondiente que será por la suma de **PESOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES (\$59.000.000)**.

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

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

Luego de la Apertura de Ofertas de la **ETAPA N° 2**, 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, deberá acompañarse la documentación de la que intente valerse.

2. DICTÁMEN DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.

La COMISIÓN EVALUADORA establecerá el orden de mérito de conformidad al sistema de puntajes establecido en el Artículo 13 del presente 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 DICTÁMEN 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 se realizará a la Oferta que obtenga el **PUNTAJE FINAL DE OFERTA** más elevado, de conformidad al criterio establecido en el ARTÍCULO 13 del presente Pliego.

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.gob.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/16.

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 o el monto equivalente a DIECIOCHO (18) meses del canon total ofertado, cuando este último fuera menor, dentro del término de CINCO (5) días de suscripto el Contrato de Concesión.

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



Vencido dicho plazo sin haberse constituido, e intimado por la mencionada Dirección para su cumplimiento, la AABE 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.gob.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:

El CONCESIONARIO deberá constituir y presentar un seguro de caución en concepto de Garantía de Inversión, ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de esta Agencia, ubicada en Avenida Dr. José María Ramos Mejía N° 1.302, 2do. Piso, de la 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 similares 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 AABE.



Agencia de Administración de Bienes del Estado

ARTÍCULO 17: VIGENCIA DE LA CONCESIÓN DE USO Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

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 inmueble en las condiciones establecidas en el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, totalmente desocupado, libre de enseres y personas, en buen estado de aseo, limpieza y conservación.

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

ARTÍCULO 18: SUSCRIPCIÓN Y PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO. ENTREGA DEL INMUEBLE.

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 AABE 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 se constituyere en una UNIÓN TRANSITORIA (U.T.), la AABE 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 AABE podrá, en el caso de darse las condiciones, adjudicar al siguiente oferente en el orden de mérito.

El contrato deberá ser suscripto 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 el contrato los siguientes documentos:

- ANEXO I CROQUIS DE UBICACIÓN – FICHA TÉCNICA
- ANEXO II CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN.
- ANEXO III ACTA DE INVENTARIO
- ANEXO IV ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO Y OCUPACIÓN DEL INMUEBLE.
- ANEXO V DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y CONOCIMIENTO DEL INMUEBLE.
- ANEXO VI ACTA DE ENTREGA Y DESOCUPACIÓN – ACTA DE RESTITUCIÓN.
- ANEXO VII SEGUROS Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR EL CONCESIONARIO.
- ANEXO VIII CONVENIO INTER EMPRESARIO O CONSORCIAL.

ARTÍCULO 19: OBRAS A REALIZAR EN EL INMUEBLE.

I) ALCANCE:

La Oferta deberá contemplar:

- a) la ejecución de la totalidad de las obras de construcción, tanto sea de arquitectura como de ingeniería, que correspondan al PROYECTO en trato, y que se encuentren comprendidas dentro de los límites del inmueble;
- b) la ejecución de las obras del tendido de las infraestructuras de servicios de red hasta los puntos de conexionado o nexo que se encuentren fuera de los límites del inmueble, en la medida que se hallen definidos; y
- c) las respectivas obras de nexo, potenciación o de conexionado complementarias, que eventualmente sean requeridas por parte de las empresas prestatarias de servicios públicos de red. Por tal motivo, correrá por cuenta y cargo del CONCESIONARIO la ejecución y habilitación al uso de la totalidad de las obras en trato.

II) PROYECTO EJECUTIVO DE LAS OBRAS.

Antes de iniciar la obra y dentro del plazo máximo de CIENTO OCHENTA DÍAS (180) 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. Una vez recibido el PROYECTO EJECUTIVO de la OBRA, la AUDITORÍA DE OBRA tendrá TREINTA (30) días para expedirse sobre el mismo o efectuar observaciones, en ajuste con los lineamientos establecidos en el **ANEXO II - CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN** y demás normativas vigentes.

Como parte de dicho proceso de revisión, la AUDITORÍA DE OBRA dará intervención a la ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOCIEDAD DEL ESTADO (ADIF S.E.), a los fines de que esta se expida en cuanto a cuestiones inherentes a la infraestructura ferroviaria que se vean afectadas por el proyecto en trato.

En caso de 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 PROYECTO Y OBRA, el mismo pasará a considerarse PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA APROBADO.

El PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA APROBADO deberá ser presentado por el CONCESIONARIO para su aprobación por ante las reparticiones del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES con competencia en la materia, ello a los fines de obtener el respectivo permiso, autorización de obra, no objeción o conformidad, según corresponda.

Una vez obtenido el permiso u autorización de obra correspondiente, el CONCESIONARIO deberá acreditar ello por ante la AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, tras lo cual el CONCESIONARIO podrá iniciar las obras en trato en el inmueble.

Una vez finalizadas las obras, el CONCESIONARIO tendrá a su cargo y costo la presentación y aprobación o registración, por parte de las reparticiones correspondiente del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, de los planos de obra nueva, subsistencia, conforme a obra u habilitaciones al uso, que pudieran corresponder, debiendo acreditar dichas gestiones en



forma fehaciente por ante la AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

El incumplimiento de la acreditación en los términos indicados en los presentes será considerado como causal de rescisión por culpa del CONCESIONARIO

III) PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS – PERÍODO ESPECIAL

Se establece un “período especial” con un plazo máximo previsto para ejecución de obras en el Inmueble de VEINTICUATRO (24) MESES.

Este “período especial” tendrá lugar desde la suscripción del Contrato de Concesión de Uso y hasta la recepción provisoria de la obra, pudiendo ser prorrogado por DOCE (12) MESES a requerimiento del CONCESIONARIO, y mediando intervención y aprobación de esa AUDITORÍA DE OBRA.

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. En ningún caso el plazo de obra podrá superar los TREINTA Y SEIS (36) MESES.

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 AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES y sólo 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 hubiere sido aprobado por parte de las reparticiones gubernamentales con competencia en la materia de nivel local y nacional, según corresponda, así como cuando el avance de la Obra se encuentre por debajo de las previsiones establecidas en el PLAN DE OBRA y 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.

No se aplicará penalidad alguna en el presente marco en el supuesto de que se genere un retraso en la ejecución de las Obras que fueran derivadas de razones debidamente fundadas y acreditadas, siempre que se originen por situaciones impuestas por terceros, tal el caso del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, prestatarias de servicios públicos u otros, y conforme evaluación técnica que realice, a tal efecto, la AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

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.

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 el inmueble 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.



Agencia de Administración de Bienes del Estado

ARTÍCULO 22: PAGO DEL VALOR DEL CANON DE LA CONCESIÓN – DIFERIMIENTO DE PAGO

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 OFRECIDO mensual 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 N° 146/2017).

En el marco de la presente contratación se prevé considerar un diferimiento de pago, **que no podrá exceder los VEINTICUATRO (24) MESES** a contar desde la fecha de suscripción del Contrato de Concesión de Uso, en el cual el CONCESIONARIO no deberá abonar el canon correspondiente, ello siempre y cuando se den los siguientes supuestos:

- i. Se ejecuten obras de construcción, en ajuste a lo determinado en el marco del PLAN DE TRABAJOS del PROYECTO que integra la Oferta; y
- ii. El CONCESIONARIO no haya dado inicio a la actividad o explotación comercial en el inmueble objeto de la contratación.

La corroboración en cuanto al cumplimiento de ambos supuestos, a los fines de que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO otorgue al CONCESIONARIO el beneficio aludido, correrá por cuenta de la AUDITORÍA DE OBRA dependiente de esta Agencia.

El CONCESIONARIO comenzará a abonar el canon con las actualizaciones correspondientes a partir del mes inmediato posterior a la finalización de las Obras, o del vencimiento del pago correspondiente al mes VEINTICINCO (25), lo que ocurra primero.

En función del beneficio mencionado, el monto correspondiente a la deuda surgirá de multiplicar la cantidad de meses del beneficio otorgado por el valor del canon vigente al momento de la finalización del beneficio. La suma de los mismos será abonada en CIEN (100) cuotas mensuales y consecutivas, junto con el canon mensual correspondiente.



El valor de cada cuota se ajustará por el COEFICIENTE DE ESTABILIZACIÓN DE REFERENCIA emitido por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (CER), mes a mes.

Todos los cánones serán abonados en la cuenta recaudadora de la AABE (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 AABE, 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 de prestación de servicios administrativos y técnicos concretos, efectivos e individualizados, conforme lo establecido a través de la Resolución N° 73/22 (RESFC-2022-73-APN-JGM#AABE).

El pago de la comisión será íntegramente cancelado en la cuenta recaudadora de la AABE (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

El incumplimiento de cualquiera de los pagos previstos, 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” 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 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, 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 inmueble, 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 inmueble 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 conexionado 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 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 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 que tenga lugar la recepción provisoria de las obras, en el caso de que se trate de sectores sujetos a ejecución de obras: copia certificada del documento correspondiente a la habilitación al uso del inmueble, conforme el destino previsto, emitida por la autoridad de aplicación del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.
- En el plazo de 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 inmueble y/o sobre la actividad que en este 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 los valores establecidos para el inmueble es de SETECIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL (\$ 761.360.000.-), a instancias de lo informado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN mediante el IF-2023-124903356-APN-TTN#MOP de fecha 20 de octubre de 2023.
- Seguro de Responsabilidad Civil comprensiva, por un monto de PESOS CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES (\$ 450.000.000.-), 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 SEIS MILLONES (\$ 6.000.000.-) 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.
- 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:



Agencia de Administración de Bienes del Estado

- 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 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 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



Agencia de Administración de Bienes del Estado

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, 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.

ARTÍCULO 26: MODIFICACIONES AL INMUEBLE. 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 el permiso requerido 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 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 AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

ARTÍCULO 27: MANTENIMIENTO E INSPECCIÓN 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 del inmueble, conforme el destino previsto.

La DIRECCIÓN DE DESPLIEGUE TERRITORIAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO realizará regularmente inspecciones del 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 el inmueble, 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 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 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 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 28: RESPONSABILIDAD POR DETERIOROS AL INMUEBLE Y DAÑOS EN GENERAL.

Se entenderá que el CONCESIONARIO recibe el inmueble en el estado de conservación que se encontrare, conforme el detalle del "ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO Y OCUPACIÓN DEL INMUEBLE", que consta como **ANEXO IV**, como así también, lo determinado dentro del "ACTA DE INVENTARIO" que consta 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



Agencia de Administración de Bienes del Estado

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 (AABE) por reclamos o contingencias de cualquier naturaleza originadas en cualquiera de las etapas de cumplimiento del contrato.

ARTÍCULO 29: 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 del inmueble.

ARTÍCULO 30: FALTA DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE 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 del inmueble por parte del CONCESIONARIO y su recepción de conformidad por la AABE; 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 inmueble, 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 AABE, dentro de los DIEZ (10) días de restituido el inmueble, 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 AABE 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 el inmueble 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 31: 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 inmueble, los mismos serán trasladados por la AABE al sitio que esta designe, no asumiendo la misma, 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 AABE sin cargo, quien quedará facultada para resolver sobre su destino, sin lugar a otorgar compensación ni indemnización alguna al CONCESIONARIO.

ARTÍCULO 32: 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 AABE. En caso contrario, la AABE 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 33: 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, 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 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 AABE 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 hubiere sido aprobado por parte de las reparticiones gubernamentales con competencia en la materia de nivel local y provincial, según corresponda, así como cuando el avance de la Obra se encuentre por debajo de las previsiones establecidas en el PLAN DE OBRA y 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.

ARTÍCULO 34: 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 35: 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/16, sus modificatorias, el Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aprobado por Disposición ONC N° 63/16, 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/16 y sus modificatorios.
- e) El Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aplicable aprobado mediante Disposición ONC N° 63 – E/16 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 36: 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 37: ANEXOS.

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

- ANEXO I CROQUIS DE UBICACIÓN – FICHA TÉCNICA
- ANEXO II CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN.
- ANEXO III ACTA DE INVENTARIO.
- ANEXO IV ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO Y OCUPACIÓN DEL INMUEBLE
- ANEXO V DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y CONOCIMIENTO DEL INMUEBLE
- 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 X PACTO DE INTEGRIDAD
- ANEXO A INSTRUCTIVO E-RECAUDA
- ANEXO B REQUISITOS PARA CONFECCIONAR DE SEGUROS.
- ANEXO C DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES – DECRETO Nº 202/17.
- ANEXO D MODELO DE CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO.

- Anexo I Croquis de ubicación – ficha técnica
- Anexo II Características y Especificaciones Técnicas de la Concesión.
- Anexo III Acta de Inventario.
- Anexo IV Acta de comprobación de estado y ocupación del inmueble.
- Anexo V Declaración Jurada de Visita y Conocimiento del Inmueble
- 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 Resolución de Adjudicación.



**Agencia de Administración
de Bienes del Estado**

ANEXO E DECLARACIÓN JURADA DE ELEGIBILIDAD

ANEXO I

CROQUIS DE UBICACIÓN– FICHA TÉCNICA



Agencia de Administración de Bienes del Estado

CROQUIS DE UBICACIÓN*

Referencia: CIE 0200011333/132 y CIE 0200011899/69 (EX-2022-139718674- -APN-DACYGD#AABE)

DATOS DEL INMUEBLE

CIE	PORTE	ORGANIZACIÓN
0200011333	132	ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS S.E. (ADIFSE)
0200011899	69	ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS S.E. (ADIFSE)

PROVINCIA	DEPARTAMENTO	LOCALIDAD
CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES	COMUNA 14	

SUPERFICIE TOTAL APROX.: 11,286.96 M2

Propuesta de Uso – Propiciador presentada por COMUNICACION CUYO S.A respecto del inmueble ubicado en Arcos debajo de las Líneas FFCC San Martín y FFCC Mitre en la Av. Casares, desde Av. Belisario Roldán hasta Av. Sarmiento, y cruzando Av. Sarmiento hasta el portón de acceso al Automóvil Club Argentino.
Alternativa 4

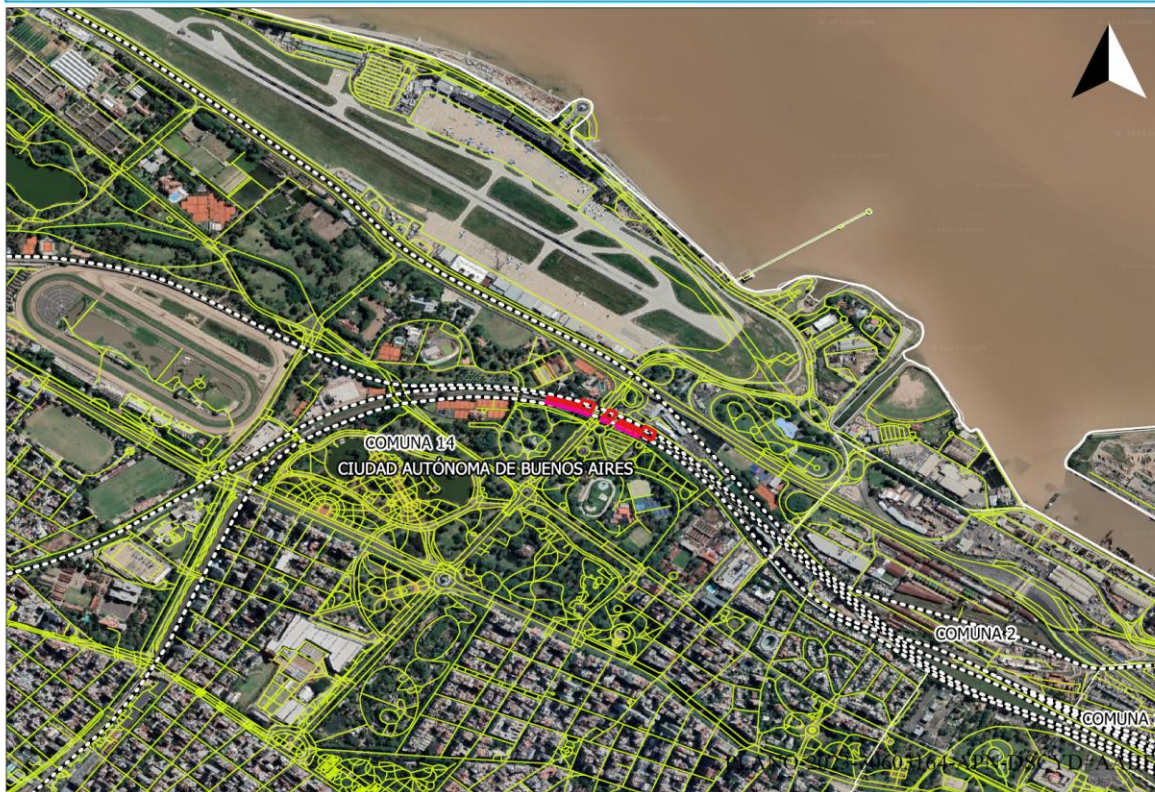
Sup. CIE 0200011333/132: 4,436.8 M2

Sup. CIE 0200011899/69: 6,850.16 M2

Sup. Total aproximada : 11,286.96 M2

INMUEBLE DELIMITADO DE ACUERDO A ORDEN #40 IF-2023-19295366-APN-DEO#AABE, SEGÚN LO MENCIONADO EN ORDEN #41 IF-2023-19345351-APN-DEO#AABE, RECTIFICADO AGREGANDO CUADRO CON EL DESGLOSE DE SUPERFICIES SOLICITADO EN ORDEN #58 IF-2023-28593488-APN-DEO#AABE.

UBICACIÓN EN CONTEXTO

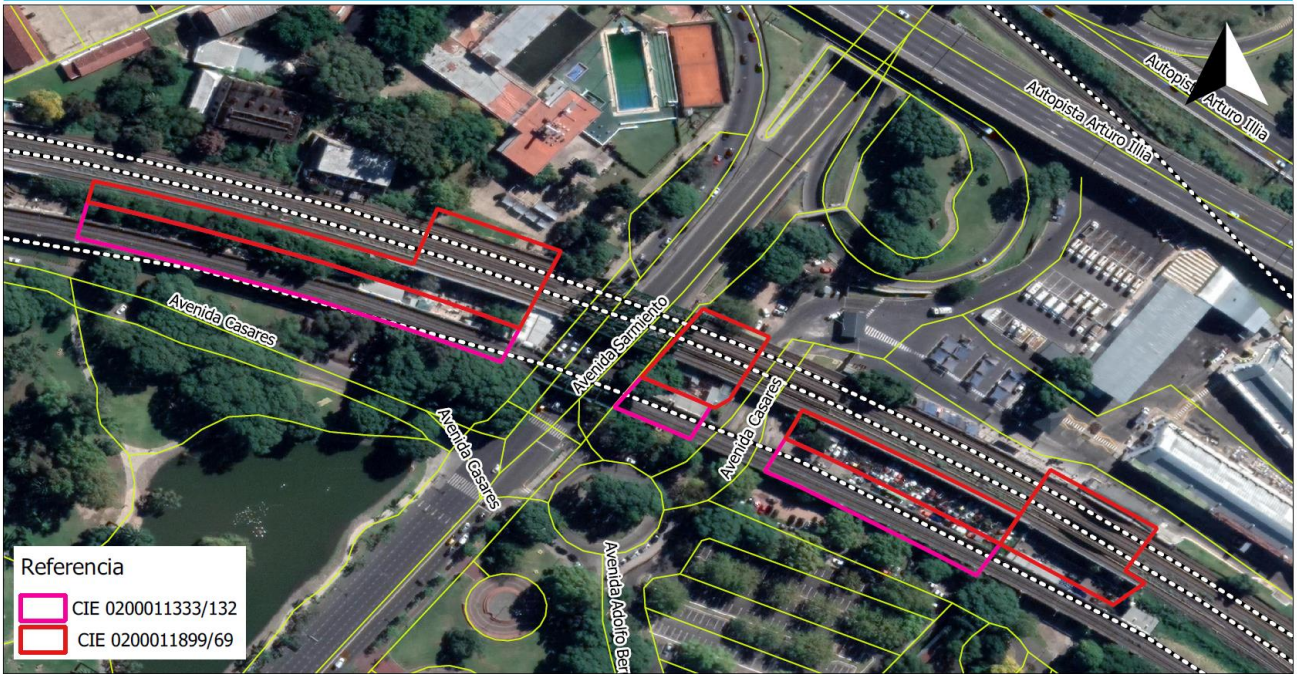






Agencia de Administración de Bienes del Estado

CROQUIS DE UBICACIÓN

DETALLE

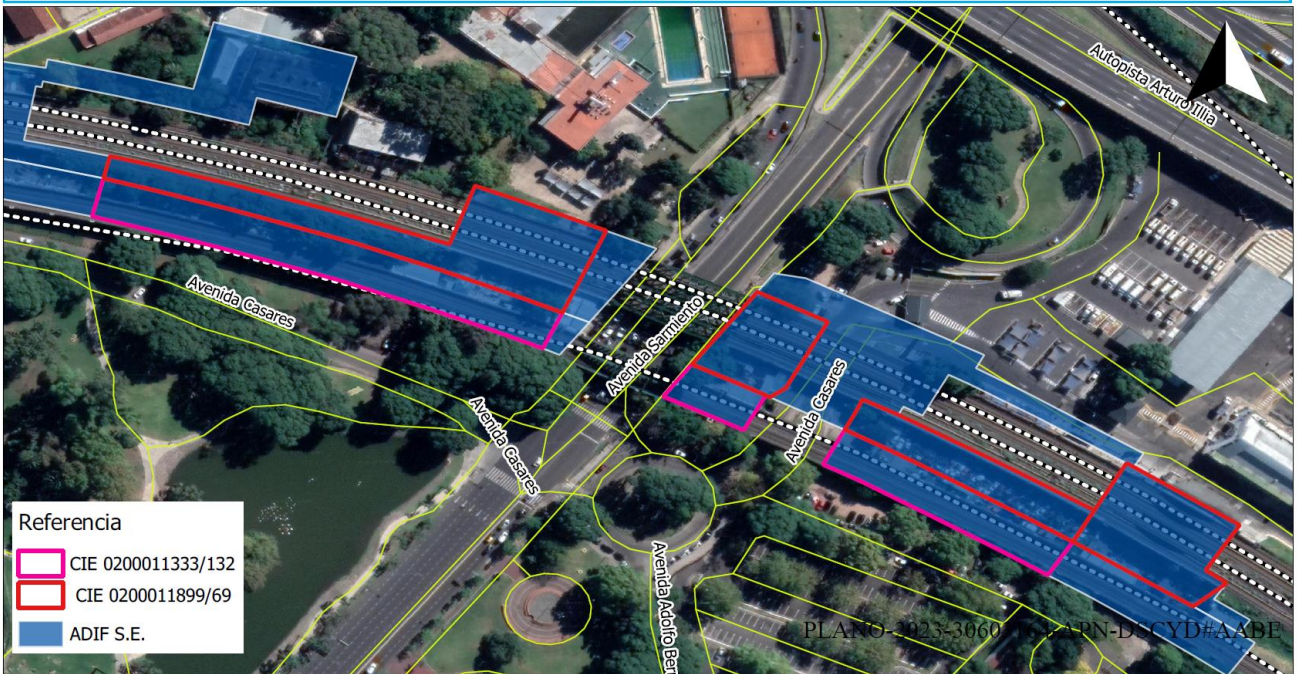


Referencia




	CIE 0200011333/132
	CIE 0200011899/69

CIE	LATITUD	LONGITUD	SUPERFICIE
0200011333/132	-34.568659159366	-58.4094170763775	4,436.8 M2
0200011899/69	-34.5687284550577	-58.4087090497673	6,850.16 M2

JURISDICCIONES



Referencia

	CIE 0200011333/132
	CIE 0200011899/69
	ADIF S.E.

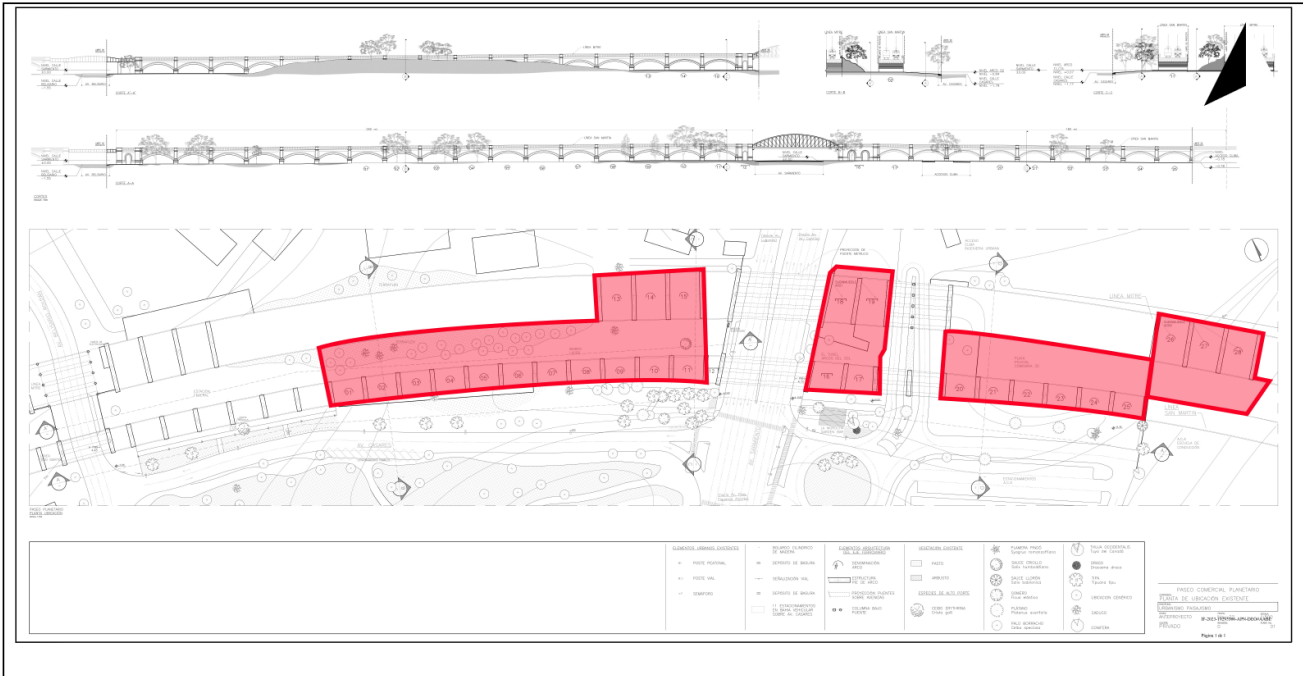
PLANO 2023-3060 / 1247-1PN-DCYD#AADE



Agencia de Administración de Bienes del Estado

CROQUIS DE UBICACIÓN

ANEXO: Alternativa 4 (IF-2023-19295366-APN-DEO%AABE)



ANEXO: DETALLE DE SUPERFICIES

Arco	CIEs FC San Martín	Cubierta	Libra	Sup. Terreno	CIEs FC Miha	Cubierta	Semicub.	Libra	Sup. Terreno	Cubierta	Semicub.	Libra	Sup. Total Terreno (m2)	
1	0200011333/132	233,6	-	233,6	-	-	-	-	-	233,6	-	-	233,6	
2		233,6	-	233,6	-	-	-	-	-	233,6	-	-	233,6	
3		233,6	-	233,6	-	-	-	-	-	233,6	-	-	233,6	
4		233,6	-	233,6	-	-	-	-	-	233,6	-	-	233,6	
5		233,6	-	233,6	-	-	-	-	-	233,6	-	-	233,6	
6		233,6	-	233,6	-	-	-	-	-	233,6	-	-	233,6	
7		233,6	-	233,6	-	-	-	-	-	233,6	-	-	233,6	
8		233,6	-	233,6	-	-	-	-	-	233,6	-	-	233,6	
9		233,6	-	233,6	-	-	-	-	-	233,6	-	-	233,6	
10		233,6	-	233,6	-	-	-	-	-	233,6	-	-	233,6	
11		233,6	-	233,6	-	-	-	-	-	233,6	-	-	233,6	
16		232	-	232	-	-	-	-	-	232	-	-	232	
17		233,6	-	233,6	-	-	-	-	-	233,6	-	-	233,6	
20		233,6	-	233,6	-	-	-	-	-	233,6	-	-	233,6	
21		233,6	-	233,6	-	-	-	-	-	233,6	-	-	233,6	
22		233,6	-	233,6	-	-	-	-	-	233,6	-	-	233,6	
23		233,6	-	233,6	-	-	-	-	-	233,6	-	-	233,6	
24		233,6	-	233,6	-	-	-	-	-	233,6	-	-	233,6	
25		233,6	-	233,6	-	-	-	-	-	233,6	-	-	233,6	
13		-	-	-	-	-	435,68	-	-	435,68	435,68	-	-	435,68
14		-	-	-	-	-	399,51	-	-	399,51	399,51	-	-	399,51
15		-	-	-	-	-	399,51	-	-	399,51	399,51	-	-	399,51
16+19 (4501)		-	-	-	-	0200011899/09	613,24	169,88	266,22	1049,34	613,24	169,88	266,22	1049,34
26+27+29 (4009)		-	-	-	-	-	896,73	-	-	896,73	896,73	-	-	896,73
SUP. LIBRE ALT 3		-	-	-	-	-	-	-	3669,39	3669,39	-	-	3669,39	3669,39
SUPERFICIE TOTAL	0200011333/132	4436,8	-	4436,8	0200011899/09	2744,67	169,88	3935,61	6850,16	7181,47	169,88	3935,61	11286,96	

Usuario generador: ECHEGARAY, Natalia
 *El presente croquis es sólo a efectos ilustrativos



Agencia de Administración de Bienes del Estado

CÓDIGO: 28652

FICHA TÉCNICA DEL INMUEBLE

FECHA: 21/3/2023

DATOS DEL INMUEBLE

CIE	PORTE	ORGANISMO
0200011333	132	ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS S.E. (ADIFSE)
0200011899	69	ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS S.E. (ADIFSE)

ESTADO DE OCUPACIÓN / USO

SEGÚN EL INFORME DE OCUPACIÓN Y USO DE BIENES DEL ESTADO N° 0163/2023 DEL 06/03/2023 - IF-2023-27302087-APN-DDT#AABE – DONDE SE REPORTA QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA OCUPADO POR UN EX PAINTBALL Y SALA DE ENSAYOS, DONDE SE LIBERÓ LA OCUPACIÓN Y UNA EX DISCOTECA, EN PROCESO DE DESARME DE LAS INSTALACIONES, DONDE QUEDARA PRONTAMENTE LIBRE DE OCUPACIÓN Y UNA PLAYA DE VEHÍCULOS SECUSTRADOS DE LA POLICÍA EN PROCESO DE LIBERACIÓN DEL ESPACIO Y Y UN SECTOR SE ENCUENTRA OCUPADO POR LA EMPRESA CLIBA.

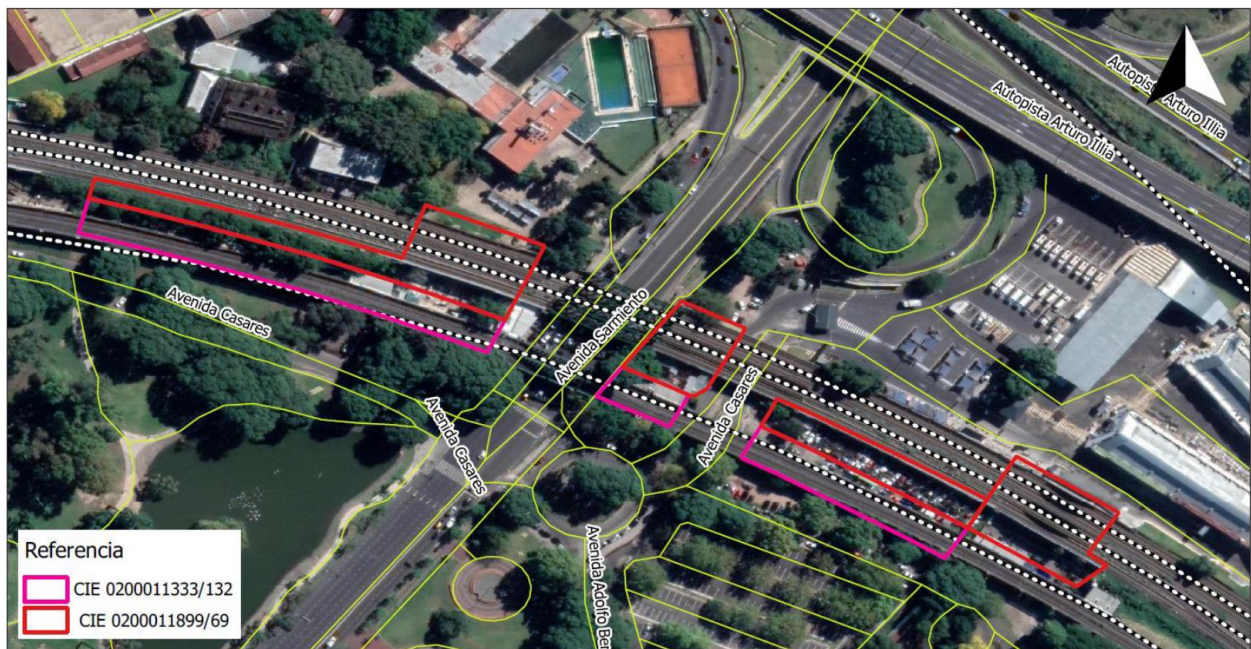
REQUIRENTE

DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OPERACIONES

CROQUIS

PLANO-2023-30603164-APN-DSCYD#AABE

SUPERFICIE DEL POLÍGONO (EN M2): 11286,96



Observación:

INMUEBLE DELIMITADO DE ACUERDO A ORDEN #40 IF-2023-19295366-APN-DEO#AABE, SEGÚN LO MENCIONADO EN ORDEN #41 IF-2023-19345351-APN-DEO#AABE, RECTIFICADO AGREGANDO CUADRO CON EL DESGLOSE DE SUPERFICIES SOLICITADO EN ORDEN #58 IF-2023-28593488-APN-DEO#AABE.

IF-2023-30951633-APN-DSCYD#AABE



Agencia de Administración de Bienes del Estado

CÓDIGO: 28652

FICHA TÉCNICA DEL INMUEBLE

FECHA: 21/3/2023

<p>SUPERFICIE ALTERNATIVA 4</p> <p>CIE 0200011333/132</p> <ul style="list-style-type: none"> CUBIERTA: 4436,80 M2 TERRENO: 4436,80 M2 <p>CIE 0200011899/69</p> <ul style="list-style-type: none"> CUBIERTA: 2744,67 M2 SEMI CUB.: 169,88 M2 DESCUBIERTA: 3935,61 M2 TERRENO: 6850,16 M2 <p>TOTAL ALTERNATIVA 4</p> <ul style="list-style-type: none"> CUBIERTA TOTAL: 7181,47 M2 SEMI CUB. TOTAL: 169,88 M2 DESCUBIERTA TOTAL: 3935,61 M2 TERRENO TOTAL: 11286,96 M2
--

UBICACIÓN

PAIS	PROVINCIA	DEPARTAMENTO	LOCALIDAD	DIRECCIÓN
ARGENTINA	CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES	COMUNA 14		RETIRO [SM(A)] - PALERMO - Línea: SAN MARTIN - Ramal: SM.(A)
ARGENTINA	CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES	COMUNA 14		RETIRO GM.1 - 3 DE FEBRERO - Línea: MITRE - Ramal: GM.1

CATASTRO

NOMENCLATURA CATASTRAL	PARTIDO-PARTIDA
------------------------	-----------------

No consta

Observacion :

EL SECTOR EN ESTUDIO NO CUENTA CON NOMENCLATURA CATASTRAL

DOMINIO

TITULAR	INSCRIPCION
ESTADO NACIONAL ARGENTINO	

DOCUMENTACIÓN RESPALDATORIA

Índice Titulares : IF-2019-104137119-APN-DNSRYI#AABE (Titulo/ Decreto 256-1990 - SM(A)_18) - 22/11/2019

Observacion:

INMUEBLE SIN INSCRIBIR, ESTÁ AMPARADO POR EL DECRETO DEL PODER EJECUTIVO NACIONAL N° 256/1990 QUE APRUEBA EL CONVENIO ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES Y EL ESTADO NACIONAL ARGENTINO, QUE EN SU CLAUSULA N° 2 INCISO F) RECONOCE LA TITULARIDAD DEL ESTADO NACIONAL SOBRE LOS INMUEBLES FERROVIARIOS DENTRO DEL PARQUE TRES DE FEBRERO

IF-2023-30951633-APN-DSCYD#AABE



Agencia de Administración de Bienes del Estado

CODIGO: 28652

FICHA TECNICA DEL INMUEBLE

FECHA: 21/3/202

AFECTACIONES

OBSERVACIÓN GENERAL

EX-2022-139718674- -APN-DACYGD#AABE

PROPUESTA DE USO – PROPICIADOR PRESENTADA POR COMUNICACION CUYO S.A RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN ARCOS DEBAJO DE LAS LÍNEAS FFCC SAN MARTÍN Y FFCC MITRE EN LA AV. CASARES, DESDE AV. BELISARIO ROLDÁN HASTA AV. SARMIENTO, Y CRUZANDO AV. SARMIENTO HASTA EL PORTÓN DE ACCESO AL AUTOMÓVIL CLUB ARGENTINO.

Usuario generador: SANSOSTI LOPEZ, Olmo

La presente Ficha Técnica es válida únicamente para el acto de administración por el que solicitó, durante un plazo máximo de un año y en tanto no sufran modificaciones los presupuestos que le dieron origen. (DI-2020-30-APN-DNSRYI#AABE)

IF-2023-30951633-APN-DSCYD#AABE

ANEXO II

CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE.

El inmueble se encuentra sobre Av. Casares, barrio de Palermo, comuna 14, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, detrás del Planetario Galileo Galilei, a 150 mts. de la AU Presidente Arturo Humberto Illia, a 800 mts del Rosedal de Palermo, a 50 mts. de la Av. Presidente Figueroa Alcorta y 1km de Av. Del Libertador, a 1 km del Aeroparque Internacional Jorge Newbery y del Museo de Arte Latinoamericano de Buenos Aires (MALBA).

2. CARACTERÍSTICAS DEL DESTINO DEL INMUEBLE.

El inmueble objeto de la presente Concesión será destinado a la explotación comercial determinada por el CONCESIONARIO, 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.

3. PROYECTO EJECUTIVO DE LAS OBRAS.

El Oferente deberá presentar un PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA para la puesta en valor y refuncionalización del inmueble 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/desmonte, 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.

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.

El Proyecto a presentar deberá contemplar la puesta en valor del inmueble 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 al CONCESIONARIO a los fines de solicitar la incorporación de modificaciones o adecuaciones al PROYECTO EJECUTIVO.



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.

- **ESTRUCTURAS PORTANTES.** Deberá realizarse una revisión de los elementos estructurales de las edificaciones, 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.

- **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.

- **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.

4. MATRICES DE EVALUACIÓN DE LA ETAPA N°2

MATRIZ DE EVALUACIÓN DEL ANEXO N° 1 – PROYECTO



Agencia de Administración de Bienes del Estado

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			
A	Existencia y presentación de la totalidad de los elementos que integran la propuesta.	1,25			
B	Inserción general en correspondencia con los lineamientos de la normativa urbana vigente. Incorporación de mixtura de usos. Integración con la vía pública y el entorno urbano inmediato.	10,00			
C	Condiciones de representación. Contenido y alcance de la documentación presentada.	1,25			
D	Condiciones morfológicas, imagen, calidades de terminación 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			

MATRIZ DE EVALUACIÓN DEL ANEXO Nº 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	25			
		25			



Agencia de Administración de Bienes del Estado

MATRIZ DE EVALUACIÓN DEL ANEXO Nº 3 – CANON OFERTADO

A SPECTO	PUNTAJE DE 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				
a Canon Ofrecido	50			
	50			



Agencia de Administración de Bienes del Estado

ANEXO III

ACTA DE INVENTARIO

Entre.....en su carácter de
CONCESIONARIO del inmueble sito 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 la 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.



**Agencia de Administración
de Bienes del Estado**

ANEXO IV

ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO Y OCUPACIÓN DEL INMUEBLE

Entre.....en su carácter de
CONCESIONARIO de/los inmueble/s sito/s en
....., y la AGENCIA DE
ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO representada en este acto por
....., en su carácter de CONCEDENTE, convienen en labrar la presente
Acta de Comprobación de Estado y Ocupación del inmueble, y con la total conformidad de ambas
partes, dejando constancia de lo que se expresa a continuación:

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

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.



Agencia de Administración de Bienes del Estado

ANEXO V

DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y CONOCIMIENTO DEL INMUEBLE

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 inmueble ubicado en....., Localidad....., de la PROVINCIA DE BUENOS AIRES, identificado/s con CIE y CIE....., objeto del presente concurso, a la hora..... del día....., respecto del cual 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:

Responsable de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO

.....



Agencia de Administración de Bienes del Estado

ANEXO VI

ACTA DE ENTREGA Y DESOCUPACIÓN – ACTA DE RESTITUCIÓN

ACTA DE ENTREGA Y DESOCUPACIÓN

Entre.....en su carácter de
CONCESIONARIO del inmueble..... y la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES
DEL ESTADO representada en este acto por, en su carácter de
CONCEDENTE, convienen en labrar la presente Acta de Entrega, 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 del inmueble, 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.



Agencia de Administración de Bienes del Estado

ACTA DE RESTITUCIÓN

A los días del mes de del año, se reúnen en representación de la **AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO**, el Sr/a. (DNI N°), funcionario de la DIRECCION 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 que el **CONCESIONARIO** hace entrega a "**LA AGENCIA**" que recibe el inmueble en el estado de conservación

....., libre 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 que tenga lugar la recepción provisoria de las obras, en el caso de que se trate de sectores sujetos a ejecución de obras: copia certificada del documento correspondiente a la habilitación al uso del inmueble, conforme el destino previsto, emitida por la autoridad de aplicación del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.
- En el plazo de 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 inmueble y/o sobre la actividad que en este 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 los valores establecidos para el inmueble es de SETECIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL (\$ 761.360.000.-), a instancias de lo informado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN mediante el IF-2023-124903356-APN-TTN#MOP de fecha 20 de octubre de 2023.
- Seguro de Responsabilidad Civil comprensiva, por un monto de PESOS CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES (\$ 450.000.000.-), 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 SEIS MILLONES (\$ 6.000.000.-) 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.
- 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 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 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, incluyendo el incumplimiento en cuanto a las previsiones en materia de contratación



Agencia de Administración de Bienes del Estado

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 “_____”, 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 identificado como _____, en adelante el Concurso, tendiente a otorgar la Concesión de Uso y Explotación de Administración Comercial del inmueble ubicado en _____, de la localidad _____, de la Provincia de BUENOS AIRES, identificado con el CIE _____ y 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 identificado como proceso

SEGUNDA: OBLIGACIONES A CONTRAER CON LA AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO Y RESPONSABILIDADES DE LOS INTEGRANTES.

Las Partes asumen en forma irrevocable, la responsabilidad solidaria y mancomunada, 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: COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN DE LA U.T.

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 – U.T.**, 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. 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: PARTICIPACIÓN DE CADA INTEGRANTE EN LA U.T. - DESIGNACIÓN DE INTEGRANTE LIDER.

4.1. Las Partes acuerdan que cada integrante tendrá la siguiente participación en la U.T. a conformar: _____% y _____%, etc.

4.2. Las Partes designan a "_____" como el integrante líder de la U.T. 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.

Las Partes acuerdan que la U.T. a conformar, operará de acuerdo a las siguientes condiciones en lo que respecta a lo técnico y administrativo

SÉPTIMA: 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 202.....-



Agencia de Administración de Bienes del Estado

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		



Agencia de Administración de Bienes del Estado

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 X PACTO DE INTEGRIDAD

Tanto el firmante, como esta AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, asignan importancia prioritaria a la presentación de propuestas en un entorno libre, imparcial, transparente, competitivo y no sujeto a abuso.

LAS PARTES se comprometen a mantener el uso adecuado de los recursos accedidos siguiendo las reglas de ética e integridad de los procesos.

LAS PARTES declaran estar en conocimiento de las unidades de gestión que participan de esta tramitación, así como de los nombres de los funcionarios intervinientes antes, durante y después de la tramitación propiciada.

LAS PARTES son conscientes del presente pacto de integridad, así como las sanciones previstas en caso de incumplimiento. En este sentido, deberá ser informado cualquier intento de perturbación, irregularidad o distorsión en el desarrollo de la tramitación, antes, durante y después del desarrollo del procedimiento de contratación.

LAS PARTES acuerdan que el presente pacto tendrá vigencia antes, durante y después del proceso en trato.

1. A tales efectos, LAS PARTES confirman que:
 - (a) no han ofrecido o dado ni han intentado ofrecer o dar y no ofrecerán ni darán, ni directa ni indirectamente mediante agentes o terceros, dinero o cualquier dádiva a ningún funcionario o asesor, sus parientes o socios de negocios, con el fin de obtener o retener el objeto de la vinculación con la Agencia / contrato u otra ventaja impropia;
 - (b) no han acordado o consensuado, ni acordarán ni consensuarán posturas con otros potenciales participantes con el fin de perjudicar a otro y/o de limitar indebidamente la concurrencia, igualdad y transparencia para este caso;
 - (c) se abstendrán de destruir, alterar, tergiversar u ocultar información, hechos o circunstancias con el propósito de obtener un beneficio o eludir el cumplimiento de una obligación;
 - (d) no ofrecerán premios, comisiones, reconocimientos, obsequios o recompensas de ningún tipo a los funcionarios que, de forma directa o indirecta, puedan afectar el control de la ejecución del acto que se trate.



Agencia de Administración de Bienes del Estado

Esto incluye, entre otras cuestiones, cualquier tipo de pagos u otros favores ofrecidos o concedidos con el fin de:

- I) Lograr el objeto del acto.
- II) Lograr cambios sustanciales en el contrato / acto u otro, ya sea ajustando el precio, las especificaciones, los plazos o cualquier otro componente importante que afecte los principios de concurrencia, igualdad o transparencia.
- III) Lograr que sean aprobados por servidores públicos o por el interventor del contrato (o por su personal) resultados por debajo de los parámetros propuestos y pactados con la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.
- IV) Evadir impuestos, derechos, licencias o cualquier otra obligación legal que se debiera cumplir.
- V) Inducir a un funcionario a quebrantar sus deberes oficiales de cualquier otra manera. Los oferentes comprenden la importancia material de estos compromisos para la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y su seriedad.
- VI) Incursionar en actividades vinculadas al lavado de activos y financiación del terrorismo.

2. Relación con terceros.

Este Pacto de Integridad, así como nuestro Código de Ética y Conducta deberán ser cumplidos por los terceros que realicen actividades con esta Agencia.

Aquellos que comparten nuestros valores y aceptan nuestra política serán los candidatos idóneos para el acto en trato.

3. Desarrollo de Actividades.

LAS PARTES desarrollarán sus actividades en base a los principios éticos de comportamiento y se comprometen a tomar las medidas necesarias a fin de que este compromiso de no soborno y cumplimiento de las normas aplicables sea acatado por todos sus directivos, gerentes, contratados y empleados. A tales fines, este Pacto de Integridad deberá ser difundido, habilitando los canales de denuncia existentes entre sus dependientes y por otra parte serán adheridos al Pacto de Integridad los subcontratistas y terceros que trabajan con ellos, sobre los que recaerá la responsabilidad que les correspondiere según sus acciones.

4. Compromisos de esta Agencia.

Los funcionarios o asesores de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO también confirman que:

(a) no han solicitado ni aceptado, ni solicitarán ni aceptarán, de manera directa o a través de terceros, ningún pago u otro favor por parte de los participantes a cambio de favorecerlos en la obtención o retención del acto o contrato de que se trate.



Agencia de Administración de Bienes del Estado

- (b) se comprometen a mantener un trato transparente e igualitario entre los participantes del procedimiento, evitando generar situaciones que propicien un trato preferencial hacia alguno de ellos.
- (c) publicarán toda la información necesaria y oportuna de tipo técnico, legal y administrativo relacionada con el acto o contratación de que se trate.

Esto incluye la abstención de pedir o aceptar cualquier pago u otro favor de manera directa o a través de terceros, a cambio de:

- 1) Diseñar un acto / o proyecto de manera que ofrezca ventajas indebidas.
- 2) Dar ventajas indebidas.
- 3) Aprobar cambios sustanciales en el acto o contrato como por ejemplo ajustes en el precio, en las especificaciones, en los plazos o cualquier otro componente importante que afecte los principios de concurrencia, igualdad o transparencia.
- 4) Aprobar resultados por debajo de los parámetros propuestos y/o pactados.
- 5) Abstenerse de monitorear apropiadamente la ejecución del acto o contrato, de informar sobre violaciones de especificaciones del contrato u otras formas de incumplimiento o de hacer plenamente responsable al contratista de sus obligaciones legales.

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO funciona en cumplimiento del Código de Ética y de conducta, en concordancia con los reglamentos, manuales y protocolos aplicables, dentro de los parámetros orientados a fortalecer la transparencia y objetividad de sus gestiones.

No obstante, en caso de que cualquiera de los firmantes del presente detectase irregularidades con posterioridad a la firma del Pacto de Integridad, lo denunciará inmediatamente ante las autoridades correspondientes; ello sin perjuicio de hacer uso de los medios de impugnación previstos en la normativa aplicable.

El firmante asume el compromiso de denunciar todo acto efectuado por funcionario o asesor con responsabilidades dentro de la presente contratación a efectos de que se investigue el hecho correspondiente a fin de determinar la existencia o no de un delito.

5. Denuncias.

Con la finalidad de salvaguardar el cumplimiento de este pacto de integridad, los funcionarios, la contraparte, y en definitiva cualquier persona que tome conocimiento del incumplimiento de las condiciones aquí acordadas, deberá denunciar ante la OFICINA ANTICORRUPCIÓN cualquier irregularidad, ilícito o circunstancia contraria a la ética pública o a la transparencia de la que tome conocimiento en el marco de su participación en el proceso de que se trate.

6. Canales de Denuncias.



Adicionalmente, la AABE mantiene habilitados los siguientes canales de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros.

- Email: info@bienesdelestado.gob.ar o anticorrupcion@jus.gov.ar

- Portal Web - Trámites TAD – SOLICITAR DENUNCIA:

<https://www.argentina.gob.ar/bienesdelestado/tramitesaabe>; o Sitio Web OA:

<http://denuncias.anticorrupcion.gob.ar/>

- Presencial: por ante la Dirección de Atención al Ciudadano y Gestión Documental o la Coordinación de Admisión y Derivación de Denuncias de la OA (25 de Mayo 544, C1002ABL, Ciudad Autónoma de Buenos Aires).

En caso de tratarse de denuncias con reserva de identidad en AABE, la misma será receptada por el Auditor Interno;

El presente Pacto de Integridad fija como sanción ante su incumplimiento por parte de la contraparte del acto que se trate, su exclusión en el procedimiento, y el inmediato informe a los organismos correspondientes para poner en marcha los restantes procedimientos sancionatorios aplicables.

Asimismo, se deberá tener en cuenta el “Régimen de Responsabilidad Penal” aplicable a toda persona jurídica privada o estatal con capital extranjero o nacional, con participación estatal o no normado por la Ley No. 27.401.

En caso de incumplimientos por parte de los funcionarios públicos, serán aplicables las sanciones dispuestas en los regímenes disciplinarios y penales correspondientes.

Los firmantes acuerdan que, en caso de presentarse una denuncia sobre incumplimiento de los compromisos asumidos en el presente Pacto, se comprometen a poner a disposición de la Oficina Anticorrupción, sin omisión alguna, toda la información que ésta solicitare.

7. Riesgos.

El firmante declara que ha analizado debidamente los riesgos del proceso del cual forma parte, así como sus condiciones y circunstancias.

Firma:

Aclaración:



Agencia de Administración de Bienes del Estado

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



Agencia de Administración de Bienes del Estado



Agencia de Administración de Bienes del Estado

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”.

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



Agencia de Administración de Bienes del Estado



Agencia de Administración de Bienes del Estado



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 Banelco, 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

GUÍA DE USO	PREGUNTAS FRECUENTES	CONTACTO

Acceso con Clave Fiscal

Si Ud. es un usuario registrado, complete sus datos:

CUIT/CUIL/CODI

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.



Agencia de Administración de Bienes del Estado



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: 205, Descripción: 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

1: Filtro de Búsqueda

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

2: Seleccióná el concepto de pago

Para cualquier concepto ingresá la opción Decreto 1382/12

3: Continuar >

Presioná “Continuar”



Agencia de Administración de Bienes del Estado



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

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

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

Denominación: --- [2] Campos no obligatorios

Obligado / Usuario: [2] Campos no obligatorios

Denominación: [2] Campos no obligatorios

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

Importe de Pago: [3] Campos no obligatorios

Documento de Instrucción

Tipo: [4] Campos no obligatorios

Número: [4] Campos no obligatorios

Año: [4] Campos no obligatorios

Seleccionar archivo [4] Documento de Instrucción: Información brindada a Usted por el AABE. Puede adjuntar un docum. en pdf hasta 5 MB

Norma de Respaldo

Tipo: [5] Campos no obligatorios

Número: [5] Campos no obligatorios

Año: [5] Campos no obligatorios

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

Observaciones: [5] 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



Agencia de Administración de Bienes del Estado



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

Desplegó los campos aquí

Datos Generales
Datos de Contacto

Teléfono
Correo Electrónico

1. Completé 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

Desplegó aquí

Datos Generales
Datos de Contacto
Datos Especificos

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

1. Completé los datos del inmueble. Son obligatorios

2. Buscá y seleccioná el Numero en el Contrato que firmaste (contiene letras y

3. Completé el motivo del Contrato: Alquiler, Arrendam., Compra de tierras, etc.

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 >



Agencia de Administración de Bienes del Estado



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

Cancelar Volver Finalizar

Cargados en la pantalla anterior

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



Agencia de Administración de Bienes del Estado



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.

8



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 N° 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	



Agencia de Administración de Bienes del Estado

Autoridad con rango inferior a Ministro con capacidad para decidir	
Presidente de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO	
Vicepresidente de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO	
Cualquier funcionario de rango inferior que tenga competencia o capacidad para decidir sobre la contratación o acto que interese al declarante, de conformidad con la nómina publicada en el sitio web de la Agencia y/o Pliego respectivo, en caso de corresponder	
Todo aquel funcionario o agente que, a criterio del declarante, pudiera encontrarse comprendido en un conflicto de intereses respecto a este, y que pudiera -a su criterio- tener poder de decisión en lo que concierne al acto definitivo que interese al declarante	

(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



Agencia de Administración de Bienes del Estado

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	
Presidente de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO	
Vicepresidente de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO	
Cualquier funcionario de rango inferior que tenga competencia o capacidad para decidir sobre la contratación o acto que interese al declarante, de conformidad con la nómina publicada en el sitio web de la Agencia y/o Pliego respectivo, en caso de corresponder	
Todo aquel funcionario o agente que, a criterio del declarante, pudiera encontrarse comprendido en un conflicto de intereses respecto a este, y que pudiera -a su criterio- tener poder de decisión en lo que concierne al acto definitivo que interese al declarante	



(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.		



Agencia de Administración de Bienes del Estado

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 el Procedimiento de Contratación identificado como, la Concesión de Uso y Explotación Comercial con destino al desarrollo de actividades gastronómicas, culturales y de esparcimiento del inmueble ubicado en, de la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, identificado con el CIE conforme individualización establecida en el croquis identificado como croquis identificado como PLANO-..... 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 al USO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL, conforme los alcances determinados en la resolución 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, y en un todo de acuerdo a lo establecido en el ANEXO II –



CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN. 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. La concesión tendrá vigencia desde la suscripción de dicho Contrato hasta la finalización del plazo indicado ut supra, fecha a partir de la cual el CONCESIONARIO tendrá DIEZ (10) días corridos para reintegrar el inmueble totalmente desocupado, libre de enseres y personas, en buen estado de aseo, limpieza y conservación.

CUARTA: CANON DE LA CONCESIÓN.

El canon mensual a abonar por el CONCESIONARIO es de 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 OFRECIDO mensual 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).

En el marco de la presente contratación se prevé considerar un diferimiento de pago, que no podrá exceder los VEINTICUATRO (24) MESES a contar desde la fecha de suscripción del Contrato de Concesión de Uso, en el cual el CONCESIONARIO no deberá abonar el canon correspondiente, ello siempre y cuando se den los siguientes supuestos:

- Se ejecuten obras de construcción, en ajuste a lo determinado en el marco del PLAN DE TRABAJOS del PROYECTO que integra la Oferta; y
- El CONCESIONARIO no haya dado inicio a la actividad o explotación comercial en el inmueble objeto de la contratación.



La corroboración en cuanto al cumplimiento de ambos supuestos, a los fines de que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO otorgue al CONCESIONARIO el beneficio aludido, correrá por cuenta de la AUDITORÍA DE OBRA dependiente de esta Agencia.

El CONCESIONARIO comenzará a abonar el canon con las actualizaciones correspondientes a partir del mes inmediato posterior a la finalización de las Obras, o del vencimiento del pago correspondiente al mes VEINTICINCO (25), lo que ocurra primero.

En función del beneficio mencionado, el monto correspondiente a la deuda surgirá de multiplicar la cantidad de meses del beneficio otorgado por el valor del canon vigente al momento de la finalización del beneficio. La suma de los mismos será abonada en CIEN (100) cuotas mensuales y consecutivas, junto con el canon mensual correspondiente.

El valor de cada cuota se ajustará por el COEFICIENTE DE ESTABILIZACIÓN DE REFERENCIA emitido por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (CER), mes a mes.

Todos los cánones serán abonados en la cuenta recaudadora de la AABE (S.A.F 205), abierta en el Banco de la Nación Argentina, conforme se establece en el Artículo 57 de la Ley Nº 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**.

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

Serán a cargo del CONCESIONARIO el pago de todos los servicios, tasas, aranceles y/o gravámenes que recaigan sobre el inmueble en trato, y surjan como derivación del desarrollo de 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 conexas 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.

El CONCESIONARIO deberá presentar:

- Dentro de los SESENTA (60) días contados a partir de la fecha de suscripción del presente Contrato, o desde que tenga lugar la recepción provisoria de las obras, en el caso de que se trate de sectores sujetos a ejecución de obras: copia certificada del documento correspondiente a la habilitación al uso del inmueble, conforme el destino previsto, emitida por la autoridad de aplicación del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.
- 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 la presente cláusula 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 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 presente contrato de concesión de uso.

SEXTA: SEGUROS A CONTRATAR.

El CONCESIONARIO deberá contratar y presentar ante la AGENCIA en la DIRECCIÓN DE ATENCIÓN AL CIUDADANO 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



Agencia de Administración de Bienes del Estado

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, debiendo presentar entre los días 1 y 15 de cada mes los comprobantes de pago correspondientes a las distintas pólizas.

- Seguro contra Incendio por el término del contrato, endosado a favor de la AGENCIA, según lo valores establecidos para el inmueble es de SETECIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL (\$ 761.360.000.-), a instancias de lo informado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN mediante el IF-2023-124903356-APN-TTN#MOP de fecha 20 de octubre de 2023.
- Seguro de Responsabilidad Civil Comprensiva, por un monto de PESOS CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES (\$ 450.000.000.-), 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 SEIS MILLONES (\$ 6.000.000.-) 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, o 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.”

Toda la documentación referida en el presente apartado 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 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.

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.

SÉPTIMA: PERSONAL CONTRATADO QUE INGRESE O DESARROLLE ACTIVIDADES EN EL INMUEBLE.

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 quedará indemne 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 la presente cláusula 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.

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@bienesdeleestado.gob.ar.

Vencido el plazo establecido en el presente apartado sin haberse acreditado el cumplimiento de la presente obligación, 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.

OCTAVA: CONDICIONES PARTICULARES 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 INMUEBLE y ANEXO III – ACTA INVENTARIO, que forman parte integrante del presente Contrato.

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.

En cuanto a la situación de uso y ocupación de ciertos sectores del inmueble, esta Agencia recobró la tenencia de los mismos, quedando libres de enseres y ocupantes.

Ahora bien, se prevé que en el marco de la presente Concesión se realice, en una primera instancia, la entrega al CONCESIONARIO de toda la extensión superficial del inmueble en trato, con excepción del sector comprendido entre los ARCOS Nros. 26, 27 y 29.

Ello, en razón de que los arcos referidos precedentemente se encuentran en proceso de restitución a esta AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO por parte de la firma CLIBA INGENIERÍA AMBIENTAL S.A. Oportunamente la AABE informará la fecha en que se perfeccionará la entrega de estos últimos al CONCESIONARIO. En todos los casos el inmueble o sector serán entregados al CONCESIONARIO desocupados, libres de enseres o cosas.

El CONCESIONARIO será responsable de obtener toda la información necesaria y disponible sobre la eventual existencia de instalaciones, infraestructura y/o construcciones de cualquier tipo y destino que puedan hallarse dentro del inmueble, y que puedan verse afectadas por el desarrollo de las Obras, o que impliquen interferencias sobre este última.



A tal efecto, el CONCESIONARIO deberá efectuar las gestiones y consultas pertinentes ante cada empresa prestataria de servicios públicos de red.

Al ejecutar el diseño del trazado de las instalaciones que correspondan con el ANTEPROYECTO a realizar sobre el inmueble, el CONCESIONARIO deberá tener en cuenta la ubicación de los servicios subterráneos, especialmente de los ductos y las cámaras para interferir en un mínimo con éstos y reducir la necesidad de trabajos de relocalización y reconstrucción de instalaciones de servicios existentes. Respecto a las interferencias que se pudieren originar entre el ANTEPROYECTO y el consecuente desarrollo de las Obras, y las instalaciones existentes en el inmueble, su resolución correrá por cuenta y cargo del CONCESIONARIO.

El CONCESIONARIO asume la exclusiva responsabilidad y se obliga a afrontar por su cuenta y cargo todos los costos de reparación de las instalaciones de infraestructura existentes, si éstas fueran afectadas por motivo de las Obras y/o por el desarrollo de tareas o trabajos objeto del presente proceso. La infraestructura subyacente en el inmueble que resultare afectada por el CONCESIONARIO deberá ser restituida a su anterior condición en el plazo que a tal efecto fije la AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. Será a cargo del CONCESIONARIO realizar las gestiones y denuncias que correspondan ante el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, y/o ante las empresas prestatarias de servicios públicos, según corresponda, coordinando con éstas últimas y la AUDITORIA DE OBRA las tareas de reparación.

En ningún caso el CONCESIONARIO podrá por su cuenta remover y/o trasladar instalación alguna sin el conocimiento y la expresa autorización previa, tanto de la AUDITORIA DE OBRA, como del operador de la instalación en cuestión. Cuando las instalaciones deban permanecer en su sitio, el CONCESIONARIO tomará todas las precauciones necesarias para no dañarlas durante la ejecución de los trabajos.

De ser necesario durante el desarrollo de la Obra, el CONCESIONARIO deberá requerir la presencia de inspectores y/o de personal técnico de las empresas afectadas, a los fines de complementar la información suministrada por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y/o la que hubiere sido obtenida por el CONCESIONARIO para la preparación de su Oferta y la recabada por el mismo a posteriori de la entrada en vigencia del Contrato.

NOVENA: PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA.

El CONCESIONARIO deberá llevar adelante la ejecución de las obras en el inmueble en un plazo máximo de TREINTA Y SEIS (36) MESES desde la suscripción del presente Contrato.



Agencia de Administración de Bienes del Estado

Este plazo contempla VEINTICUATRO (24) MESES iniciales y una eventual prórroga de DOCE (12) MESES a solicitar por el CONCESIONARIO en caso de considerarlo necesario de conformidad con lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones.

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 AUTÓNOMA 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.

El CONCESIONARIO tendrá a su cargo y costo la presentación y aprobación o registración por parte de las autoridades locales competentes, de los planos de obra nueva, subsistencia, conforme a obra u habilitaciones al uso, que pudieran corresponder, debiendo acreditar dichas gestiones en forma fehaciente por ante la AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

DÉCIMA: PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA.

Antes de iniciar la obra y dentro del plazo máximo de CIENTO OCHENTA DÍAS (180) días corridos desde la firma del presente 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. Una vez recibido el PROYECTO EJECUTIVO de la OBRA, la AUDITORÍA DE OBRA tendrá TREINTA (30) días para expedirse sobre el mismo o efectuar observaciones, en ajuste con los lineamientos establecidos en el ANEXO II - CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN y demás normativas vigentes.

Como parte de dicho proceso de revisión, la AUDITORÍA DE OBRA dará intervención a la ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOCIEDAD DEL ESTADO (ADIF S.E.), a los fines de que esta se expida en cuanto a cuestiones inherentes a la infraestructura ferroviaria que se vean afectadas por el proyecto en trato.

En caso de 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 PROYECTO Y OBRA, el mismo pasará a considerarse PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA APROBADO.

El PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA APROBADO deberá ser presentado por el CONCESIONARIO para su aprobación por ante las reparticiones del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES con competencia en la materia, ello a los fines de obtener el respectivo permiso, autorización de obra, no objeción o conformidad, según corresponda.

Una vez obtenido el permiso u autorización de obra correspondiente, el CONCESIONARIO deberá acreditar ello por ante la AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, tras lo cual el CONCESIONARIO podrá iniciar las obras en trato en el inmueble.

Una vez finalizadas las obras, el CONCESIONARIO tendrá a su cargo y costo la presentación y aprobación o registración, por parte de las reparticiones correspondiente del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, de los planos de obra nueva, subsistencia, conforme a obra u habilitaciones al uso, que pudieran corresponder, debiendo acreditar dichas gestiones en forma fehaciente por ante la AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

El incumplimiento de la acreditación en los términos indicados en los presentes será considerado como causal de rescisión por culpa del CONCESIONARIO.

DÉCIMA PRIMERA: 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 el inmueble objeto de la concesión.

Esta AUDITORÍA DE OBRA, la cual estará formada por profesionales con incumbencia materia de ejecución de obras de arquitectura e ingeniería civil, 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 EJECUTIVO DE OBRA, y tendrá a su cargo la verificación de las instancias correspondientes al Inicio de Obra, la Recepción Provisoria de Obra y la Recepción Definitiva de Obra, incluyendo su respectiva certificación.

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 SEGUNDA. GARANTÍA DE INVERSIÓN EN OBRAS.

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 Av. 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.

DÉCIMA TERCERA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

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, o el monto equivalente a DIECIOCHO (18) meses del canon total ofertado, cuando este último fuera menor conforme lo previsto en el 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.

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 AL CIUDADANO Y GESTIÓN DOCUMENTAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, ubicada en Av. Dr. José María Ramos Mejía Nº 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 Nº 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 Nº 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@bienesdeestado.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.

DÉCIMA 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 presente 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 presente 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.

DÉCIMA 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.

DÉCIMA 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.

DÉCIMA SÉPTIMA: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA DEL CONTRATO.

Queda absolutamente prohibido al CONCESIONARIO transferir o ceder total o parcialmente los derechos emergentes del presente 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.

El CONCESIONARIO se encuentra autorizado a realizar locaciones o cesiones de espacios que se encuentren comprendidos dentro del inmueble objeto de la concesión, con excepción de los que se correspondan a superficies de uso común, siempre que en dicho marco se resguarden y mantengan las condiciones que se determinan para la presente concesión.

De corresponder, el CONCESIONARIO deberá informar a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO todo contrato, convenio o acuerdo que se hubiere instrumentado en el presente marco, dentro de los DIEZ (10) días de su suscripción, remitiendo copia certificada del respectivo instrumento por ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la Agencia.

DÉCIMA 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.

DÉCIMA NOVENA: MULTAS

El “CONCESIONARIO” será pasible 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, 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 N° 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.

VIGÉSIMA: 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 obtener el permiso requerido a tales efectos, obligará exclusivamente al CONCESIONARIO, a hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior, según el caso.

Asimismo, dicha situación 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 PRIMERA: 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.

VIGÉSIMA SEGUNDA: 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 TERCERA: ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. RETIRO DE LOS EFECTOS.

Al finalizar el presente Contrato de Concesión de Uso o al instrumentarse su rescisión, se deberá suscribir el ANEXO VI - ACTA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE 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 presente 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.

El CONCESIONARIO deberá retirar de los espacios todo objeto, enseres u elementos que resulten ajenos a la configuración estructural y/o que no forme parte integrante del inmueble.

Si transcurridos NOVENTA (90) días contados desde la desocupación, sin que el CONCESIONARIO gestione el retiro de los elementos referidos, el CONCEDENTE podrá la quedárselos como mejoras, no teniendo el CONCESIONARIO derecho alguno a reclamar indemnización alguna a su favor.

VIGÉSIMA CUARTA: 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 QUINTA: 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 SEXTA: 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 N° 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 pudiere 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.....



ANEXO E

DECLARACIÓN JURADA DE ELEGIBILIDAD

Razón Social, Denominación o Nombre completo:

Procedimiento de Selección:

El que suscribe, con poder suficiente para este acto, DECLARA BAJO JURAMENTO, que la persona cuyos datos se detallan al comienzo, NO se encuentra incurso en ninguna de las causales de inelegibilidad previstas en el artículo 68 del Decreto Nro 1030/2016.

Asimismo, DECLARA BAJO JURAMENTO, conforme lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rige la presente contratación NO poseer en su historial:

- a) Obligaciones en mora, pasibles de motivar rescisiones totales o parciales, o caducidad de actos administrativos durante los últimos SEIS (6) meses previos a la fecha de apertura de ofertas o cuyo cumplimiento se esté persiguiendo en sede judicial al momento de la apertura de ofertas.
- b) Ocupación irregular actual de un inmueble del Estado Nacional y/o Empresas y Sociedades del Estado que abarca a las Empresas del Estado, las Sociedades del Estado, las Sociedades Anónimas con Participación Estatal Mayoritaria, las Sociedades de Economía Mixta y todas aquellas otras organizaciones empresariales donde el Estado nacional tenga participación mayoritaria en el capital o en la formación de las decisiones societarias, destinándolo a explotación comercial aun cuando fue intimado a su restitución.
- c) Juicios con el ESTADO NACIONAL y/o empresas y sociedades del Estado que abarca a las Empresas del Estado, las Sociedades del Estado, las Sociedades Anónimas con Participación Estatal Mayoritaria, las Sociedades de Economía Mixta y todas aquellas otras organizaciones empresariales donde el Estado nacional tenga participación mayoritaria en el capital o en la formación de las decisiones societarias, cuyo objeto se relacione con explotaciones comerciales de inmuebles.

FIRMA

ACLARACIÓN

LUGAR Y FECHA



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 de Etapa Múltiple Nacional N° 392-0004-CPU23 - EX-2023-110366475- -APN-DCCYS#AABE

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 121 pagina/s.