

EX-2019-93943169 -APN-DCCYS#AABE

LICITACIÓN PÚBLICA N° 392-0013-LPU19

Objeto: Concesión de Uso para la explotación comercial de CUATRO (4) polígonos ubicados en la Av. Del Libertador N° 4681, N° 4635, N° 4499 y N° 4411, en el Barrio de Palermo, Comuna 14 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por el plazo de VEINTE (20) años.

ÍNDICE

ARTÍCULO 1º: OBJETO.....	4
ARTÍCULO 2º: ORGANISMO CONTRATANTE.....	5
ARTÍCULO 3º: PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.	5
ARTÍCULO 4º: VISTA, DESCARGA, CONSULTAS, CIRCULARES ACLARATORIAS Y/O MODIFICATORIAS AL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES.	5
ARTÍCULO 5º: PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS. FECHA DE APERTURA DE LAS MISMAS.	6
ARTÍCULO 6º: TRATAMIENTO FISCAL.	7
ARTÍCULO 7º: CONTENIDO DE LAS OFERTAS.....	7
ARTÍCULO 8º: CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	18
ARTÍCULO 9º: PLAZO DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA.....	18
ARTÍCULO 10: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y GARANTÍA DE INVERSIÓN.....	18
ARTÍCULO 11: REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LAS ASEGURADORAS QUE EMITAN PÓLIZAS DE SEGURO DE CAUCIÓN.	19
ARTÍCULO 12: CRITERIO DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.....	19
ARTÍCULO 13: EVALUACION DE LAS OFERTAS – VISTA – IMPUGNACIONES.	20
ARTÍCULO 14: ADJUDICACIÓN	20
ARTÍCULO 15: VIGENCIA DE LA CONCESIÓN DE USO.	21
ARTÍCULO 16: CONTRATO.	21
ARTÍCULO 17: FALTA DE ENTREGA DE LOS BIENES POR LA ADMINISTRACIÓN.....	21
ARTÍCULO 18: PAGO DEL VALOR DEL CANON DE LA CONCESIÓN.....	22
DIFERIMIENTO DE PAGO. CANON CONTIGENTE.....	22
ARTÍCULO 19: MORA EN LOS PAGOS.....	24
ARTÍCULO 20: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.	25
ARTÍCULO 21: GASTOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.....	25
ARTÍCULO 22: PROYECTO EJECUTIVO Y DE OBRA.....	25
ARTÍCULO 23 PLAZO DE EJECUCIÓNDE LAS OBRAS.....	25
ARTÍCULO 24: MODIFICACIONES AL INMUEBLE.....	26
ARTICULO 25: RESCISION ANTICIPADA POR EL CONCESIONARIO.	27
ARTÍCULO 26: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS.	27
ARTÍCULO 27: ACTA DE ENTREGA. DESOCUPACIÓN.	27
ARTÍCULO 28: FALTA DE RESTITUCIÓN DE LOS POLIGONOS POR PARTE DEL CONCESIONARIO.....	27
ARTÍCULO 29: PROPIEDAD DE LAS MEJORAS - SUBASTA DE EFECTOS. ..	28



ARTÍCULO 30: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA DEL CONTRATO	28
ARTÍCULO 31: PENALIDADES. MULTA.....	28
ARTÍCULO 32: INSPECCION BIANUAL	29
ARTÍCULO 33: NORMATIVA APLICABLE.....	29
ARTÍCULO 34: JURISDICCIÓN.....	30
ARTÍCULO 35: ANEXOS.....	30

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES

ARTÍCULO 1º: OBJETO.

EL ESTADO NACIONAL ARGENTINO, a través de la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO (AABE), con domicilio en Av. Dr. José María Ramos Mejía 1302, Of 101/103 Ciudad Autónoma de Buenos Aires, convoca a Licitación Pública con canon base, para la Concesión de Uso destinada a la puesta en valor, refuncionalización, mantenimiento, administración y explotación comercial de CUATRO (4) polígonos, dentro de un inmueble, ubicados en la Av. Del Libertador N° 4681, N° 4635, N° 4499 y N° 4411, en el Barrio de Palermo, Comuna 14 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo de VEINTE (20) años, identificados de la siguiente manera:

- RENGLON N° 1: compuesto por los polígonos ubicados en: Av. Del Libertador N° 4681, identificado como “EDIFICIO BAÑOS”, con el CIE N° 02-0000266-0, con una superficie total de DOS MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS (2629,99 m2) y en Av. Del Libertador N° 4635 edificio identificado como “EX LABORATORIO EQUINO”, con el CIE N° 02-0000267-9, con una superficie total de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON TREINTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS (496,31 m2).
- RENGLON N° 2: polígono ubicado en Av. Del Libertador N° 4499, identificado como edificio “EX CENTRO DE CAPACITACIÓN”, con el CIE N° 02-0000268-7, con una superficie total de MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS CON TREINTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS (1.891, 31 m2).
- RENGLÓN N° 3: polígono ubicado en Av. Del Libertador N° 4411, identificado como “EX TERRENO BALDIO”, con el CIE N° 02-0000270-9, con una superficie total de CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (4.888,00 m2).

IDENTIFICACIÓN DE LOS POLÍGONOS	UBICACIÓN	PARTIDO	CIE N°	NOMENCLATURA CATASTRAL
EDIFICIO BAÑOS	Av. Del Libertador N° 4681	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	02-0000266-0/2	Circunscripción:17 Sección:23 Manzana Nro.:135

EX LABORATORIO EQUINO	Av. Del Libertador Nº 4635	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	02-0000267-9/2	Circunscripción:17 Sección:23 Manzana Nro:135
EX CENTRO DE CAPACITACION	Av. Del Libertador Nº 4499	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	02-0000268-7/2	Circunscripción:17 Sección:23 Manzana Nro:135 Parcela Letra: A
EX TERRENO BALDIO	Av. Del Libertador Nº 4411	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	02-0000270-9/4	Circunscripción:17 Sección:23 Manzana Nro:135

A los efectos identificatorios se acompaña como **ANEXO 1** croquis de ubicación de los polígonos.

La concesión se realiza en el estado en que se encuentren los polígonos, conforme a las modalidades y condiciones que se especifican seguidamente.

ARTÍCULO 2º: ORGANISMO CONTRATANTE.

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

El domicilio de la Dirección de Compras y Contrataciones (UOC 392), para este acto, se establece en Av. Dr. José María Ramos Mejía 1302, 1º Piso, Oficina 101/103, CP 1104, (C.A.B.A). Tel: (011) 4318-3413/3429/3610, correo electrónico: compras@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: **LICITACIÓN PÚBLICA Nº 392-0013-LPU19**

Clase: **DE ETAPA ÚNICA NACIONAL**

Modalidad: **SIN MODALIDAD.**

ARTÍCULO 4º: VISTA, DESCARGA, CONSULTAS, CIRCULARES



ACLARATORIAS Y/O MODIFICATORIAS AL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES.

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

Consultas al Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Los oferentes acreditados y que hubieran cumplido con el procedimiento de registración, autenticación y autorización como usuario externo del Sistema Electrónico de Contrataciones de la Administración Nacional (“COMPR.AR”) podrán formular consultas al Pliego a través de COMPR.AR hasta TRES (3) 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 que se comunicarán con DOS (2) días como mínimo de anticipación a la fecha fijada para la presentación de las ofertas a todos los interesados que hubiesen retirado, solicitado o descargado el Pliego y al que hubiere efectuado la consulta que origina la circular. Las Circulares Modificadorias deberán ser difundidas, publicadas y comunicadas por los mismos medios en que hubiera sido difundido, publicado y comunicado 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 retirado o 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 mismas 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 las mismas, ni para contratar, haber descargado el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

ARTÍCULO 5º: PLAZO 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 requerimientos exigidos en el Pliego Único de Bases y Condiciones Generales del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, que como Anexo al artículo 1º forma parte de la Disposición de la ONC N° 63 - E/2016, y sus modificatorias, como así también del presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, y adjuntando todos y cada uno de los documentos solicitados en el mismo en soporte electrónico, aquellos que por sus características deban ser presentados en soporte papel serán individualizados en la oferta y entregados en sobre cerrado identificando el procedimiento de selección y los datos del oferente en la Dirección de Compras y Contrataciones, sita en Av. Dr. José María Ramos Mejía 1.302 – 1º piso, Oficina 101, C.A.B.A, de lunes a viernes en el horario de 9:00 a 17:00 horas hasta el día y hora de la apertura de ofertas.

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

La apertura de ofertas se llevará a cabo a través del sitio de Internet de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES: <http://comprar.gob.ar>, de acuerdo al cronograma detallado en la convocatoria.

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. En el supuesto que el oferente se hallare comprendido en algún régimen especial, fuere exento o no alcanzado por los tributos, deberá acreditar esta circunstancia en el momento de la oferta, acompañando copia de la normativa que así lo determina. Sin perjuicio de ello, quien resultare finalmente CONCESIONARIO y se encuentre bajo tales condiciones, deberá adjuntar la constancia en oportunidad de cada factura, acreditando de tal forma la vigencia del régimen especial.

ARTÍCULO 7º: CONTENIDO DE LAS OFERTAS.

REQUISITOS ADMINISTRATIVOS:

7.1 INSCRIPCIÓN EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN DE PROVEEDORES (SIPRO): De acuerdo con lo establecido en la Disposición N° 64 E/2016 de la

OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES, los oferentes deberán estar inscriptos en el Sistema de Información de Proveedores accediendo al sitio web COMPR.AR. Quienes estén exceptuados de estar incorporados en el SIPRO deberán igualmente realizar la preinscripción COMPR.AR (<http://comprar.gob.ar>).

OFERENTES NO INSCRIPTOS: Aquellos oferentes que no se encuentren incorporados en el SIPRO, deberán realizar su “**Preinscripción en el Sistema de Información de Proveedores**” en el sitio de Internet de COMPR.AR, donde deberán suministrar la información que se detalla en los formularios de pre-inscripción disponibles en COMPR.AR de acuerdo al tipo de personería que corresponda, conforme a los artículos 1 y 2 del Anexo de la Disposición de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES N° 64 -E/2016.

7.2 HABILIDAD PARA CONTRATAR CON EL ESTADO NACIONAL - OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y PREVISIONALES: A los fines de participar en el presente procedimiento de selección los interesados deberán acreditar la habilidad para contratar con el Estado Nacional.

A tal efecto, la AABE verificará la existencia de deudas tributarias o previsionales a través de los Sistemas implementados por la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS mediante Resolución General 4164-E/2017 que tendrá en cuenta para brindar dicha información las siguientes condiciones:

- a) 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 UN MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 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.
- b) 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.
- c) En caso de Uniones Transitorias de Empresas (UTE), los controles señalados en los incisos a) y b) se deberán cumplir también respecto de quienes la integran.

Aquellos oferentes que no cumplan con las referidas condiciones no se encontraran habilitados para contratar con el Estado Nacional.

7.3 ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN: Los oferentes deberán tramitar el alta de sus apoderados y/o representantes legales en el Sistema de Información de Proveedores accediendo al sitio de Internet de COMPR.AR, el Administrador Legitimado del oferente o bien quien tuviera poder para actuar en su representación, deberá ingresar a la plataforma de Tramitación a Distancia (TAD) con su Clave Fiscal.

Allí deberá ingresar en formato digital toda la documentación detallada en el Artículo 9º del Anexo de la Disposición Nº 64 - E/2016 de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES, la que deberá ser legible y completa, y escaneada de su original.

7.4 CONFLICTO DE INTERESES DECRETO Nº 202/2017: Los oferentes deberán presentar una Declaración Jurada de Intereses donde declare si se encuentra o no alcanzado por algunos de los supuestos de vinculación conforme lo establecido en el Artículo 1º del Decreto Nº 202/2017.

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

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

De conformidad con la Resolución Nº 11-E/2017 de la SECRETARÍA DE ÉTICA PÚBLICA, TRANSPARENCIA Y LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN del MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS se adjunta el Formulario de dicha declaración como ANEXO “J” – DECLARACIÓN JURADA DE INTERÉS al presente Pliego. 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 – RAMÓN MARIA LANÚS.

VICEPRESIDENTE de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE
BIENES DEL ESTADO – PEDRO COMIN VILLANUEVA.

7.5 DECLARACION JURADA DE CONOCIMIENTO DE LOS POLÍGONOS

Los oferentes deberán acompañar una declaración jurada en la que certifiquen tener conocimiento de los polígonos objeto de la presente licitación. Los interesados podrán coordinar visitas al inmueble en el que ubican los polígonos con la Dirección de Despliegue Territorial de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO al 4318-3643.

Por lo tanto, la presentación de la oferta lleva implícito el total conocimiento de las condiciones en las que se desarrollará la concesión de uso y no se aceptará bajo ningún concepto que el oferente y/o CONCESIONARIO alegue algún desconocimiento.

7.6 GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE LAS OFERTAS: Los oferentes deberán presentar junto con su oferta, una garantía de mantenimiento de la misma o la constancia de haberla constituido, equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del monto total de la oferta en pesos, de las siguientes formas o combinaciones de ellas:

- a) Mediante depósito bancario en la cuenta de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO: CUENTA FONDOS DE TERCEROS N° 54024/49, a nombre de la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO, CUIT N° 30-71247058-1, N° de CBU 0110599520000054024498, radicada en el BANCO NACION ARGENTINA SUCURSAL N° 85 “PLAZA DE MAYO”.
- b) Con cheque certificado contra una entidad bancaria, a la orden de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, con preferencia del lugar donde se realice el procedimiento de selección o del domicilio de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, quien deberá depositar el cheque dentro de los plazos que rijan para estas operaciones.
- c) Con títulos públicos emitidos por el Estado Nacional con posterioridad al 31 de diciembre de 2001. Los mismos deberán ser depositados en la CUENTA COMITENTE N° 0332971948-1 de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, registrada en la CAJA DE VALORES identificándose el procedimiento de selección de que se trate. El monto se calculará tomando en cuenta la cotización de los títulos al cierre del penúltimo día hábil anterior a la constitución de la garantía en la Bolsa o Mercado correspondiente. Se formulará cargo por los gastos que ocasione la ejecución de la garantía. El eventual excedente quedará sujeto a las disposiciones que rigen la devolución de garantías.
- d) Con aval bancario u otra fianza a satisfacción de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, constituyéndose el fiador en deudor solidario, liso y llano y principal pagador con renuncia a los beneficios de división y excusión en los términos de los artículos 1590 y 1591 del Código Civil y Comercial de la Nación, así como al beneficio de interpelación judicial previa.
- e) Con seguro de caución, mediante pólizas “ELECTRÓNICAS” aprobadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, certificadas por escribano público, extendidas a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y cuyas cláusulas se conformen con el modelo y



reglamentación que a tal efecto dicte la Autoridad de Aplicación. La AABE deberá solicitar al oferente la sustitución de la compañía de seguros, cuando durante el transcurso del procedimiento o la ejecución del contrato la aseguradora originaria deje de cumplir los requisitos que se hubieran requerido. Las compañías aseguradoras deberán estar inscriptas y habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN para operar. Se adjunta ANEXO I con requisitos para su confección.

- f) Con pagarés a la vista a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, siempre y cuando no supere la suma de PESOS CUATROCIENTOS DIECISEIS MIL (\$ 416.000). Esta forma de garantía no es combinable con las restantes enumeradas en el presente artículo.

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

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

El original o el certificado de la garantía constituida deberá ser entregada en la Dirección de Compras y Contrataciones, sita en Av. Dr. J.M. Ramos Mejía 1302, Piso 1, Of. 101/103, dentro del plazo de VEINTICUATRO (24) horas, contado a partir del Acto de Apertura. Caso contrario la oferta será desestimada.

No será necesario que los oferentes presenten garantía de mantenimiento de oferta, cuando el monto de las mismas no supere la cantidad que represente MIL MODULOS (1.000 M). El valor del módulo (M) es de PESOS UN MIL SEISCIENTOS (\$ 1.600).

7.7 PACTO DE INTEGRIDAD:

Las personas obligadas a suscribir la declaración jurada prevista en el Decreto N° 202/2017 bajo el presente deberán suscribir y presentar el Pacto de Integridad indicado como ANEXO K a fin de cumplir con lo establecido en el mencionado decreto, el Anexo II de la Resolución 11-E/2017 de la SECRETARÍA DE ÉTICA PÚBLICA, TRANSPARENCIA Y LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN y demás leyes aplicables.

REQUISITOS TECNICOS:

7.8 MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.



El oferente deberá presentar una propuesta de uso del polígono, conjuntamente con su oferta de inversión, que presentará en una MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO acompañada por Planos de planta, corte y vistas de arquitectura, a escala 1:100 y el material gráfico necesario para su acabada comprensión.

La MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO deberá cumplir estrictamente y, como mínimo, con los lineamientos técnicos, parámetros básicos y la documentación a incluir que se establece en el Anexo C de CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS, como así también acompañar los planos del proyecto.

Deberá contener, como mínimo, referencia a los usos a otorgar al polígono, tratamientos de cada uno de los sectores, obras nuevas a ejecutar y descripción de materiales a incorporar.

7.9 PLAN DE INVERSIONES PRELIMINAR.

El Oferente deberá presentar un PLAN DE INVERSIONES PRELIMINAR sobre la base de la MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO descrita en el artículo anterior, expresado en montos y porcentuales, parciales y acumulados, estableciendo hitos porcentuales mensurables a alcanzar en cada mes de obra y hasta finalizar la obra, considerando el plazo máximo estipulado en el plazo de ejecución de las obras.

7.10 PLAN DE OBRA PRELIMINAR.

El Oferente deberá presentar un PLAN DE OBRA PRELIMINAR sobre la base de la MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO, expresando plazos, informes y procedimiento para la ejecución de obra, estableciendo hitos porcentuales mensurables a alcanzar en cada mes de obra y hasta finalizar la obra, considerando el plazo máximo estipulado en el plazo de ejecución de las obras.

7.11 ANTECEDENTES EMPRESARIALES.

El oferente deberá acreditar antecedentes empresariales y financieros, presentando:

- Balances Generales y Estados de Resultados de los últimos DOS (2) ejercicios, certificado por Contador Público y legalizados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente. Quedan exceptuados del requisito anterior aquellos oferentes que acrediten la imposibilidad de presentar dichos documentos conforme la fecha de inicio de actividades, motivo por el cual deberán presentar la documentación contable que posean al momento de realizar la oferta.

- Índice de liquidez ácida del último ejercicio definido como Activo Corriente sobre Pasivo Corriente. Deberá ser mayor a 1, certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.
- Índice de endeudamiento del último ejercicio definido como Pasivo Total sobre Activo Total. Deberá ser menor a 3, certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.
- Margen operativo del último ejercicio, definido como Margen Bruto sobre Ingresos Operativos. Deberá ser mayor a cero, certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.
- Indicación de las fuentes de financiación previstas, adjuntando para cada rubro el compromiso de financiación para el caso de resultar adjudicatario.

7.12 SOCIEDADES, SOCIEDADES CONSTITUIDAS “AD HOC” UT O CONSORCIOS.

Solamente podrán ser Oferentes las sociedades regularmente constituidas e inscriptas en sus respectivos Registros Públicos con domicilio en la República Argentina, de manera individual, como integrantes de UT o personas que se presenten agrupadas asumiendo, en caso de resultar adjudicatarias, el compromiso de constituirse en una Unión Transitoria (UT), o como Consorcios de Cooperación (Consortios).

El objeto de las sociedades o UT/Consortios deberá ser adecuado a la ejecución de arquitectura, obra, mantenimiento y operación comercial de la Concesión de Uso objeto de la presente, sin ser necesario, para el caso de las UT/Consortios, que el objeto de cada sociedad cumpla con la totalidad del objeto de la contratación.

Los Oferentes en caso de constituir una sociedad “ad hoc” para participar en el presente Concurso o de integrar una UT o Consortio constituido o a constituirse, deberán cumplir para ser admitidos los siguientes requisitos básicos:

a) Las personas humanas o jurídicas socias de la sociedad constituida “ad hoc” o integrantes de cada UT o Consortios deberán asumir ante el AABE el compromiso expreso de responsabilidad principal, solidaria, conjunta e ilimitada de todas y cada una de las asociadas en el cumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato de Concesión, renunciando ellas al beneficio de excusión y división. A tal fin deberán presentar copia legalizada del contrato constitutivo.

b) Cada uno de los socios de las sociedades constituidas “ad hoc” o los miembros que conforman una UT o Consorcio, deberán estar constituidos y organizados como persona jurídica con capacidad legal para obligarse y satisfacer las exigencias del presente Pliego, debiendo, en el caso la UT o Consorcio contar con uno o más representantes que constituyan la máxima autoridad del mismo, con plenas facultades para tomar decisiones en su nombre y para representarla ante la AABE durante el concurso, ejecución de la Obra y explotación comercial. Asimismo, deberán comprometerse:

- A permanecer como socios de las sociedades constituidas “ad hoc” o mantener la vigencia de la UT o Consorcio hasta que se hayan extinguido todas las obligaciones que derivan del Contrato de Concesión;
- A no introducir modificaciones en los objetos de los estatutos de las empresas integrantes o del contrato de la UT salvo previa y expresa autorización de la AABE para ello, cuando se encuentre acreditado por parte del peticionante que cuenta con un patrimonio y antecedentes empresariales sustancialmente análogos a las que se pretenda reemplazar y que continuará regularmente con el cumplimiento del contrato en cuestión.

Las UT o Consorcios podrán estar conformadas por hasta CINCO (5) miembros como máximo.

En el caso de tratarse de sociedades constituidas “ad-hoc”, deberá acompañarse a la oferta la documentación correspondiente a las personas humanas y/o jurídicas que las compongan como socios o integrantes. A su vez, deberá acreditarse el cumplimiento de los parámetros enumerados precedentemente respecto de todas las personas físicas o jurídicas que las integran como socios o integrantes.

La persona humana o jurídica que integre una sociedad constituida “ad hoc”, UT o Consorcio, a efectos de este concurso no podrá participar en forma individual o formando parte de otra UT o Consorcio que participe en el concurso.

REQUISITOS COMPLEMENTARIOS PARA LAS SOCIEDADES CONSTITUIDAS AD HOC Y LOS CONSORCIOS.

Sus socios o integrantes deberán:

a) Cumplir en forma individual con los requisitos de habilidad para contratar al momento de la apertura.

b) Aceptar expresamente su responsabilidad solidaria, conjunta e ilimitada, renunciando al beneficio de excusión y división.

c) El conjunto de los objetos de las sociedades integrantes de la UT deberá satisfacer el objeto de la presente Concesión de Uso

d) La sociedad deberá tener un objeto único o específico relacionado con el presente concurso y su plazo de duración deberá ser igual o superior al plazo máximo de la concesión.

REQUISITOS COMPLEMENTARIOS PARA LAS UT.

Sus integrantes deberán:

a) De presentarse personas agrupadas, con el compromiso de constituir una UT en caso de resultar adjudicatarias, deberán cumplir en forma individual con los requisitos de habilidad para contratar al momento de la apertura.

b) Aceptar expresamente su responsabilidad solidaria, conjunta e ilimitada, renunciando al beneficio de excusión y división.

c) Designar la firma líder con el poder suficiente para comprometer a la UT en el presente concurso.

d) El conjunto de los objetos de las sociedades integrantes de la UT deberá satisfacer el objeto de la presente Concesión de Uso.

e) En los casos en los que resulte adjudicada la oferta presentada por las personas que hubieren asumido el compromiso de constituir una UT, deberán realizar - como requisito previo a la firma del Contrato - el trámite de inscripción de la misma en el Sistema de Información de Proveedores (SIPRO). La falta de cumplimiento del presente requisito determinará la revocación de la adjudicación por causa imputable al adjudicatario.

REQUISITOS ECONOMICOS FINANCIEROS

7.8 BASE DE COTIZACIÓN. CANON PROPUESTO A PAGAR POR EL CONCESIONARIO.

El oferente deberá expresar su oferta en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) por mes y por la totalidad del plazo de la contratación de VEINTE (20) años y expresar su equivalente en pesos, tomando como valor de las Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) el precio fijado por el Banco Central de la República Argentina, al día en que se efectuó la tasación de cada polígono por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN. A tal efecto, deberá presentar completo el formulario de planilla de cotización generado por COMPR.AR.

Asimismo, deberá presentar como archivo adjunto el ANEXO A - Formulario Oficial de la Propuesta que forma parte integrante del presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, completo y firmado, correspondiente a la oferta económica, el que estará expresado en UVAS y su equivalente en PESOS, con indicación del total de la oferta en UVAS y en PESOS, expresado en números y letras.

EDIFICIO BAÑOS.



Se establece como valor de referencia del canon mensual el establecido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN mediante IF-2019-79256681-APN-TTN#MI en la reunión celebrada el día 29 de agosto de 2019. Dicho valor se convirtió en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) según el precio fijado por el Banco Central de la República Argentina al día de la Tasación. El precio fijado por el BCRA para la UVA es de PESOS CUARENTA CON ONCE CENTAVOS por UVA (\$ 40,11), conforme se detalla en el cuadro a continuación.

EX LABORATORIO EQUINO.

Se establece como valor de referencia del canon mensual el establecido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN mediante IF-2019-79257366-APN-TTN#MI en la reunión celebrada el día 29 de agosto de 2019. Dicho valor se convirtió en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) según el precio fijado por el Banco Central de la República Argentina al día de la Tasación. El precio fijado por el BCRA para la UVA es de PESOS CUARENTA CON ONCE CENTAVOS por UVA (\$ 40,11), conforme se detalla en el cuadro a continuación.

EX CENTRO DE CAPACITACIÓN.

Se establece como valor de referencia del canon mensual el establecido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN mediante IF-2019-79442009-APN-TTN#MI en la reunión celebrada el día 29 de agosto de 2019. Dicho valor se convirtió en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) según el precio fijado por el Banco Central de la República Argentina al día de la Tasación. El precio fijado por el BCRA para la UVA es de PESOS CUARENTA CON ONCE CENTAVOS por UVA (\$ 40,11), conforme se detalla en el cuadro a continuación.

EX TERRENO BALDIO.

Se establece como valor de referencia del canon mensual el establecido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN mediante IF-2019-79633681-APN-TTN#MI en la reunión celebrada el día 30 de agosto de 2019. Dicho valor se convirtió en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) según el precio fijado por el Banco Central de la República Argentina al día de la Tasación. El precio fijado por el BCRA para la UVA es de PESOS CUARENTA CON CATORCE CENTAVOS por UVA (\$ 40,14), conforme se detalla en el cuadro a continuación.



Reng.	Detalle	Canon base Mensual en PESOS establecido por el TTN.	Canon Base, en PESOS por 240 meses (Totalidad de duración de la contratación)	Valor de la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) al día de la Tasación	Canon base Mensual en UVAS	Canon Base, en UVAS por 240 meses (Totalidad de duración de la contratación)
01	EDIFICIO BAÑOS	\$ 781.500,00	\$ 187.560.000,00	\$ 40,11	19.483,91	4.676.140,60
	EX LABORATORIO EQUINO					
02	EX CENTRO DE CAPACITACION	\$ 113.500,00	\$ 27.240.000,00	\$ 40,11	2.829,71	679.132,38
03	EX TERRENO BALDIO	\$ 332.500,00	\$ 79.800.000,00	\$40,14	8.283,50	1.988.041,85

La Oferta no podrá ser inferior a la base establecida por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION.

CANON CONTINGENTE:

A partir del tercer año de concesión, dentro de los CIENTO VEINTE (120) días de finalizado cada año calendario, el CONCESIONARIO calculará el OCHO POR CIENTO (8%) del monto total que haya facturado neto de I.V.A. e Ingresos Brutos, con motivo de las actividades objeto de la presente concesión. En el caso que el CANON CONTINGENTE sea superior a la totalidad del CANON FIJO pagado durante ese año por el CONCESIONARIO al CONCEDENTE, el CONCESIONARIO abonará al CONCEDENTE dentro de los TREINTA (30) días siguientes, la diferencia entre el CANON CONTINGENTE y el MONTO PAGADO.

ARTÍCULO 8º: CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Se encuentran descriptas en el ANEXO C que integra el presente Pliego.

ARTÍCULO 9º: PLAZO DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA.

Los Oferentes deberán mantener las ofertas por el término de SESENTA (60) 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 10: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y GARANTÍA DE INVERSIÓN.

- **CUMPLIMIENTO DE CONTRATO:** El adjudicatario deberá integrar la garantía de cumplimiento del contrato, equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del monto total adjudicado, a través de cualquiera de las formas previstas en el Artículo 39 del Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aprobado mediante Disposición ONC Nº 63 – E/2016 y sus modificatorias, conforme se detalla en el artículo 7.6 del presente Pliego, dentro del término de CINCO (5) días de firmado el contrato. Vencido dicho plazo sin haberse constituido, e intimado por la unidad operativa para su cumplimiento, el concedente 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 suscripción del presente (conforme Artículo 82º de la Ley de Presupuesto 27341 y Art. 5º inc. c del Decreto Nº 146/2017).

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:** Asimismo, el adjudicatario deberá constituir y presentar un seguro de caución en concepto de Garantía de Inversión. La misma deberá constituirse por un valor equivalente al treinta por ciento (30%) del monto de la inversión total ofertada. Deberá presentarse conjuntamente con el Proyecto Ejecutivo y de obra. La garantía de Inversión permanecerá en vigor por un período

de doce (12) meses posteriores a la entrega del Acta de Fin de Obra y entrega del informe final del Auditor contratado por la AGENCIA a cargo y costo del CONCESIONARIO.

ARTÍCULO 11: 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 NACION para operar en el ramo y cumplir con los requisitos que establece el ANEXO I.

ARTÍCULO 12: CRITERIO DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.

La evaluación de las ofertas se realizará con asignación de puntaje, conforme la fórmula que a continuación se detalla:

A. CANON OFRECIDO (70% de la Puntuación Final): Se otorgará setenta puntos a quien ofrezca el máximo canon mensual por cada renglón. A quienes ofrezcan un canon menor, se les otorgará el puntaje proporcional partiendo que el mayor tendrá la puntuación máxima. El monto del canon será ponderado con SETENTA (70) puntos sobre el mayor canon ofrecido. Dicho cálculo será mediante la siguiente fórmula:

$$(\text{Monto del Canon Ofrecido por el Oferente} \times 70 \text{ Puntos}) \div \text{Monto máximo de Canon Ofertado en la Licitación} = \text{Puntaje Final}$$

B. INVERSIÓN (30% de la Puntuación Final): Se otorgarán treinta puntos a quien ofrezca la inversión mayor, y se le otorgará el puntaje proporcional a las restantes inversiones partiendo que el mayor tendrá la puntuación máxima. Dicho cálculo será mediante la siguiente fórmula:

$$(\text{Monto de la Inversión ofrecida por el Oferente} \times 30 \text{ Puntos}) \div \text{Monto máximo de Inversión ofertada en la Licitación} = \text{Puntaje Final}$$

Se establece un plus adicional del CINCO PORCIENTO (5%) en los casos en que las ofertas sean por dos renglones y de un DIEZ PORCIENTO (10%) en los casos en que las ofertas sean por los tres renglones.

UN RENGLON → Puntaje Final

DOS RENGLONES → $(\text{Puntaje Final} \times 0,05) + \text{Puntaje Final} = \text{Puntaje PLUS}$

TRES RENGLONES → $(\text{Puntaje Final} \times 0,10) + \text{Puntaje Final} = \text{Puntaje PLUS}$

Se desestimarán las ofertas de aquellas personas físicas o jurídicas que exhiban



reiterados incumplimientos de sus obligaciones (conforme el Artículo 16 del Decreto Nº 1.023/2001).

Los oferentes deberán contemplar la posibilidad de realizar a solicitud de la AABE y durante el período de evaluación de las ofertas, respuestas a todo tipo de aclaraciones, incluyendo la provisión de documentación adicional y detalles de ciertos antecedentes.

Asimismo, serán declaradas inadmisibles las ofertas que modifiquen o condicionen las cláusulas del presente Pliego y/o impliquen cualquier apartamiento del régimen aplicado.

La AABE no está obligada a adjudicar la presente licitación a alguna de las firmas o personas oferentes.

En caso de igualdad de precios se aplicarán en primer término las normas sobre preferencias que establezca la normativa vigente.

ARTÍCULO 13: EVALUACION DE LAS OFERTAS – VISTA – IMPUGNACIONES.

El dictamen de evaluación de las ofertas se notificará a todos los oferentes mediante la difusión en el sitio <https://comprar.gob.ar> y se enviarán avisos mediante mensajería del COMPR.AR.

Se podrá impugnar el dictamen de evaluación dentro de los TRES (3) días de su difusión en el sitio <https://comprar.gob.ar>, previa integración de la garantía.

ARTÍCULO 14: ADJUDICACIÓN

La presente contratación será adjudicada por renglón a la oferta que, cumpliendo con todos los requerimientos administrativos, técnicos y económicos, a sólo criterio de este Organismo, obtenga el puntaje más alto conforme la formula detallada en el ARTÍCULO 12 CRITERIO DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS 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 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> se enviaran avisos mediante mensajería del COMPR.AR o mediante correo electrónico en los términos de lo dispuesto por el inciso d) del Artículo 2º de la Disposición ONC Nº 62-E/2016.

ARTÍCULO 15: VIGENCIA DE LA CONCESIÓN DE USO.

La concesión de uso se realizará por el plazo de VEINTE (20) años contados desde el perfeccionamiento del contrato.

La misma tendrá vigencia desde su perfeccionamiento hasta la finalización del plazo indicado supra, fecha en la cual deberá reintegrarse los polígonos concesionados, totalmente desocupados, libres de enseres y personas, en buen estado de limpieza y conservación.

Los polígonos deberán ser entregados dentro de los DIEZ (10) días corridos de extinguido el contrato por la causa que fuere, en las condiciones establecidas en el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, totalmente desocupado, libre de enseres y personas, en buen estado de limpieza y conservación.

ARTÍCULO 16: CONTRATO.

Dentro de los DIEZ (10) días de notificada la adjudicación se le comunicará al adjudicatario la fecha, hora y lugar para la suscripción del Contrato. Si dentro de los TRES (3) días corridos de la fecha correspondiente a la firma no concurriese a firmar el contrato, salvo causas debidamente justificadas, se lo notificará por los medios habilitados, lo que producirá el perfeccionamiento del contrato. Si el cocontratante desistiere en forma expresa del contrato antes del plazo fijado para su cumplimiento o no constituyera la garantía de cumplimiento de contrato vencido el plazo de la intimación para ello, se procederá a la rescisión del mismo, y la AABE podrá, sin necesidad de recurrir a un nuevo llamado adjudicar al oferente que siga en el orden de mérito, pudiendo repetir este procedimiento sucesivamente las veces que sea necesario para adjudicar la respectiva contratación.

Integrarán el contrato los siguientes Anexos del presente Pliego:

- ANEXO 1 Croquis.
- ANEXO C Características y Especificaciones Técnicas.
- ANEXO F Acta de Inventario.
- ANEXO G Acta de Comprobación de estado del polígono y ocupación.
- ANEXO H Acta de entrega y Desocupación.

ARTÍCULO 17: 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 a indemnización en concepto de lucro cesante, sino únicamente a la indemnización del daño emergente, que resulte debidamente acreditado.

**ARTÍCULO 18: PAGO DEL VALOR DEL CANON DE LA CONCESIÓN.
DIFERIMIENTO DE PAGO. CANON CONTINGENTE.**

La Concesión de Uso se abonará en PESOS, en DOSCIENTAS DIECISÉIS CUOTAS (216) cuotas mensuales y consecutivas pagaderas del 1 al 10 de cada mes, a partir del mes VIGESIMO QUINTO (25).

La cantidad total de UVAS adjudicadas será dividida en DOSCIENTAS DIECISÉIS (216) cuotas cuyo valor al momento del pago será determinado conforme el precio fijado para la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA o la entidad que en un futuro lo reemplace, para el último día hábil del mes previo al vencimiento.

CANON CONTINGENTE

A partir del tercer año de concesión, dentro de los CIENTO VEINTE (120) días de finalizado cada año calendario, el concesionario calculará el OCHO POR CIENTO (8%) del monto total que haya facturado neto de I.V.A. e Ingresos Brutos, con motivo de las actividades objeto de la presente concesión. En el caso que el CANON CONTINGENTE sea superior a la totalidad del CANON FIJO pagado durante ese año por el concesionario al concedente, el concesionario abonará al concedente dentro de los TREINTA (30) días siguientes, la diferencia entre el CANON CONTINGENTE y el MONTO PAGADO.

La facturación anual del concesionario será el monto resultante de sumar la totalidad de las sumas percibidas por el concesionario, por todo concepto, que tuvieran su causa directa o indirecta en la explotación del polígono concesionado, incluyendo sin limitación, alquileres devengados a su favor, venta de bienes y servicios al público general de establecimientos del concesionario en el polígono concesionado, precios de admisión al y uso del polígono concesionado, de cualquier naturaleza, percibidos por el concesionario y cualquier otro ingreso del concesionario que tuviera su causa directa o indirecta en la explotación por parte del concesionario del polígono concesionado o de la OBRA, pero excluyendo el impuesto al valor agregado y a los ingresos brutos que perciba el concesionario con motivo de dichos ingresos; y los

ingresos correspondientes a la venta o disposición por cualquier título por el concesionario de bienes que revistan el carácter de bienes de uso de conformidad con las normas de contabilidad generalmente aceptadas en la República Argentina de tiempo en tiempo (la “Facturación Anual”). En todos los casos la determinación de la Facturación Anual del concesionario deberá ser realizada en base a sus estados contables auditados por el período anual al que corresponde la determinación.

En el caso que en algún año el MONTO PAGADO fuera superior al CANON CONTINGENTE, el concesionario no deberá abonar ningún canon adicional en ese año ni tendrá derecho a reclamar monto alguno al concedente por dicha diferencia.

Junto con el pago del Canon Contingente, el concesionario deberá presentar el cálculo y la documentación respaldatoria de la Facturación Anual del concesionario, adjuntando a dicho cálculo sus estados contables auditados de donde surja el detalle de la facturación total durante dicho ejercicio en relación con el polígono Concesionado y una certificación suscripta por el concesionario y el auditor de sus estados contables determinando el monto de la Facturación Anual del concesionario para cada uno de los meses de dicho ejercicio. Dentro de los TREINTA (30) días siguientes a la presentación de dicha documentación, el concedente realizará las conciliaciones entre los montos efectivamente pagados por el concesionario y el monto de la Facturación Anual del concesionario.

Ante la falta de presentación de la documentación detallada en el precedente y sin perjuicio de la facultad del concedente de rescindir el presente Contrato, conforme lo previsto en presente, el concesionario deberá pagar una multa diaria de DÓLARES QUINIENTOS (US\$ 500).

En caso que por cualquier motivo (i) el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, o la entidad que en el futuro lo reemplace, suspenda o interrumpa la publicación del valor de la UVA o la UVA deje de ser un valor ajustable por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (“CER”), dicho valor de la UVA será calculado por el concedente mediante la metodología de cálculo del CER establecida en el Anexo I de la Ley 25.713; (ii) el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos suspenda o interrumpa la publicación del Índice de Precios al Consumidor que se utiliza para calcular el CER o el cálculo del valor de la UVA conforme con lo previsto en el punto (i) anterior no esté permitido por la legislación aplicable, dicho valor de la UVA será calculado por el concedente tomando como referencia cualquier otro índice de precios publicado por cualquier provincia o por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a solo criterio del concedente; y (iii) dichas provincias argentinas o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires suspendan o interrumpan la publicación de dichos otros índices de precios o el cálculo del valor de la UVA conforme con lo previsto en el

punto (ii) anterior no esté permitido por la legislación aplicable, dicho valor de la UVA será calculado por el concedente tomando como referencia cualquier otro índice que, a sólo criterio del concedente, refleje la evolución del CER y posibilite el cálculo del valor de la UVA; y estableciéndose, también, que en caso que por cualquier motivo no esté permitido el ajuste de los cánones sobre la base del valor de la UVA, el ajuste del mínimo de los Cánones será, a solo criterio del concedente, determinado y calculado por el concedente sobre la base del CER o de cualquier otro mecanismo de ajuste permitido por la legislación aplicable. Todos los cálculos que el concedente realice conforme con lo previsto en esta sección serán definitivos y vinculantes para las Partes salvo error manifiesto.

FORMA DE PAGO

Todos los cánones serán abonados en la cuenta recaudadora de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (S.A.F 205), abierta en el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA, conforme se establece en el Art. 57 de la Ley N° 27.341, a través del Sistema de Recaudación de la Administración Pública Nacional (E-Recauda), mediante la generación de un Volante Electrónico de Pago o Boleta de Pago, para ser pagados en Entidades Bancarias, debiendo remitir también a esta Agencia, copia de los respectivos comprobantes de depósito o transferencia bancaria en la Mesa de Entradas de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO o en caso de ser electrónico a la cuenta de email: cobranzas@bienesdelestado.gob.ar todos los meses.

En el supuesto de presentar las copias en la Mesa de Entradas, la nota debe estar dirigida a la DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN, de lunes a viernes de 9 a 17 horas, teléfono 4318-3360.

ARTÍCULO 19: MORA EN LOS PAGOS.

El incumplimiento de pago del canon en el tiempo, modo y forma establecidos en el Artículo 18 del presente pliego, implicará la mora automática de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial, y dará lugar a la aplicación de una multa del CERO COMA CERO CINCO POR CIENTO (0,05%) del valor de lo satisfecho fuera de término por cada día hábil de atraso.

La mora dará lugar también a la aplicación de un interés moratorio mensual de dos veces la Tasa Activa Promedio del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA para las operaciones de descuentos comerciales.

En el supuesto que el concesionario incurriere en el atraso en el pago del canon respectivo en TRES (3) oportunidades consecutivas o SEIS (6) alternadas cada

TRES (3) años, incluyendo incumplimientos respecto al canon contingente, durante toda la vigencia del contrato facultará a la AABE, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, a rescindir el Contrato de Concesión de Uso, previa intimación por escrito por un plazo de DIEZ (10) días hábiles. Asimismo, la AABE 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 liquidarán sin perjuicio de la pérdida de la garantía correspondiente.

ARTÍCULO 20: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

Se encuentran descriptas en el ANEXO C que integra el presente Pliego.

ARTÍCULO 21: GASTOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.

Serán a cargo del concesionario el pago de todos los gastos, impuestos, tasas, servicios y contribuciones del porcentaje que corresponda a cada polígono conforme cuadro que se informará mediante circular aclaratoria, como así también los que pudiera generar el desarrollo y funcionamiento de la actividad a realizar en los espacios para el diseño, construcción, desarrollo, administración, explotación y mantenimiento de los polígonos concesionado y/ o que graven el contrato a suscribir.

ARTÍCULO 22: PROYECTO EJECUTIVO Y DE OBRA.

Sobre la base de la propuesta presentada, antes de iniciar la obra y dentro del plazo máximo de 120 (CIENTO VEINTE) días desde la firma del respectivo Contrato, el COCONTRATANTE presentará el Proyecto Ejecutivo y de obra para aprobación de AABE. Una vez recibido el Proyecto Ejecutivo, el CONCEDENTE tendrá TREINTA (30) días para expedirse sobre su aprobación o efectuar observaciones, según lo establecido en el ANEXO de CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

En caso que el CONCEDENTE solicite al CONCESIONARIO efectuar modificaciones, ajustes o correcciones al Proyecto Ejecutivo y de Obra, el CONCESIONARIO deberá, en un plazo máximo de QUINCE (15) días realizar las modificaciones, correcciones o ajustes solicitados y volver a presentar el Proyecto Ejecutivo y de Obra.

Una vez que el Proyecto Ejecutivo y de Obra se apruebe por el CONCEDENTE, se denominará como “Proyecto Ejecutivo y de Obra Aprobado”.

ARTÍCULO 23 PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.



El CONCESIONARIO deberá presentar un plan de trabajo con etapas de ejecución.

El plazo máximo de la obra será de TREINTA (30) meses, computados desde la aprobación formal por parte de la AABE del Proyecto Ejecutivo y de obra presentado oportunamente conforme lo estipulado en el ARTÍCULO 22.

El plazo será improrrogable, con la única excepción de la ocurrencia de hechos que puedan encuadrarse dentro de las figuras de caso fortuito y fuerza mayor, debidamente comprobados. Queda expresamente entendido que los acontecimientos meteorológicos o inconvenientes atmosféricos (por ejemplo, lluvias, granizo, niebla, inundaciones, etc.) solo podrán ser considerados fuerza mayor cuando consistan en eventos extraordinarios, en exceso de los registros históricos de los últimos 30 años en la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES y solo en la medida en que los mismos inciden efectivamente en los plazos de la Obra.

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

Cuando se den estas circunstancias, que afectan a los trabajos en curso y que justifiquen una ampliación del plazo, el CONCESIONARIO deberá comunicarlo formalmente al AABE dentro de los cinco (5) días hábiles de producida la causa alegada. En tal supuesto, la AABE analizará la procedencia del reclamo y de ser esta conducente, otorgará una razonable ampliación del plazo que contemple la exacta incidencia que hubiere tenido la fuerza mayor en el desarrollo de la Obra o en el cumplimiento de las obligaciones del CONCESIONARIO.

AUDITOR:

Una vez finalizado el Proyecto Ejecutivo y de Obra, el CONCEDENTE contratará un AUDITOR a costo y cargo del CONCESIONARIO a fin de que cuantifique y se expida acerca del cumplimiento de las inversiones comprometidas en el Plan de Inversión presentado y aprobado.

ARTÍCULO 24: MODIFICACIONES AL INMUEBLE.

El CONCESIONARIO previo a realizar mejoras y/o modificaciones en el predio concesionado, deberá solicitar autorización por escrito a la AABE, quien se expedirá al respecto.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, pasarán a integrar el patrimonio de la Administración Nacional una vez finalizado el período de la concesión o producida la caducidad, sin derecho a compensación alguna.

En caso de realizar modificaciones y obras sin la autorización requerida, las mismas serán causales de incumplimiento contractual. Sin perjuicio de ello, el CONCESIONARIO deberá entregar el polígono concesionado en las mismas condiciones en las que lo recibió,

debiendo hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver el polígono concesionado a su estado anterior.

Todas las instalaciones de servicios deberán realizarse bajo norma vigente.

A la fecha de la restitución del polígono concesionado, todas las mejoras edilicias, tecnológicas o de cualquier tipo que el CONCESIONARIO introduzca quedarán incorporadas al patrimonio del ESTADO NACIONAL y no dará lugar a compensación alguna.

ARTICULO 25: RESCISION ANTICIPADA POR EL CONCESIONARIO.

El concesionario podrá a partir del DECIMO (10) año de contratación rescindir el contrato sin ningún apercibimiento, siempre que notifique a la AGENCIA dicha rescisión UN (1) año antes de la entrega formal del polígono concesionado y luego de constatado el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en el contrato a dicha fecha.

ARTÍCULO 26: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS.

El CONCESIONARIO será responsable en todos los casos de los deterioros ocasionados a los bienes afectados a la concesión, que no obedezcan al uso normal de los mismos. Si en el momento de recibir las instalaciones y bienes el CONCESIONARIO no formulara observación, se entenderá que los recibe en perfectas condiciones.

ARTÍCULO 27: ACTA DE ENTREGA. DESOCUPACIÓN.

Dentro de los DIEZ (10) días corridos de extinguido el contrato de Concesión de Uso por la causa que fuere, será suscripta el Acta de Entrega y Desocupación, detallando el estado del polígono concesionado. ANEXO H.

ARTÍCULO 28: FALTA DE RESTITUCIÓN DE LOS POLIGONOS POR PARTE DEL CONCESIONARIO.

Si el CONCESIONARIO no hubiese restituido los bienes en el plazo fijado al efecto, se lo intimará para que desaloje el lugar en el plazo que fije la AABE.

De persistir el incumplimiento, una vez vencido el plazo, podrá demandar por desalojo y pedir el lanzamiento del CONCESIONARIO y/u otros ocupantes en los términos de la Ley

N° 17.091.

Respecto de los efectos que sean de propiedad del CONCESIONARIO los mismos serán trasladados al sitio que se designe, quedando establecido que en tal caso la AABE no será responsable por los deterioros o pérdidas que sufran los mismos, quedando a cargo del CONCESIONARIO los correspondientes gastos de traslado, depósito y demás en que se hubiese incurrido como consecuencia del incumplimiento.

ARTÍCULO 29: PROPIEDAD DE LAS MEJORAS - SUBASTA DE EFECTOS.

Transcurridos NOVENTA (90) días corridos desde la desocupación sin que el CONCESIONARIO gestione la devolución de los efectos a que se refiere el artículo anterior, los mismos pasarán a ser propiedad del ESTADO NACIONAL, quien quedará facultado para resolver sobre el destino de las mismas.

ARTÍCULO 30: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA DEL CONTRATO

Queda expresamente prohibido al CONCESIONARIO ceder, transferir y delegar los derechos y obligaciones establecidos en el Contrato cualquier otra persona o entidad, sin la autorización previa de la AABE.

ARTÍCULO 31: PENALIDADES. MULTA.

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° 1023/01 y su reglamentación, sus modificatorios y complementarios. Asimismo, serán pasibles de las multas establecidas por el artículo 36 del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, aprobado por Resolución AABE N° 213/2018.

Multa:

En el caso de incumplimiento total o parcial por parte del concesionario de cualquiera de las obligaciones emergentes del contrato de concesión, se faculta al concedente a intimar al concesionario a cumplir con las mismas en un plazo máximo de TREINTA (30) días corridos desde la notificación.

En el caso de que el incumplimiento persista, se le aplicará una multa equivalente al 10% del monto que represente la parte no cumplida.

Transcurridos SESENTA (60) días desde la referida notificación, el concedente podrá rescindir el contrato, con la pérdida de la garantía de cumplimiento del mismo, sin necesidad de interposición judicial o extrajudicial alguna, siendo suficiente al efecto la comunicación por medio de la cual el concedente notifica al concesionario su

voluntad de rescindirlo.

En el supuesto que el CONCESIONARIO no desocupara el bien en el plazo estipulado en el contrato, 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 el concedente inicie las acciones tendientes al desalojo.

ARTÍCULO 32: INSPECCION BIANUAL

La AABE realizará cada DOS (2) años contados desde la fecha de presentación del Acta de Fin de Obra, una inspección del polígono concesionado a los fines de verificar el estado de mantenimiento y el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente artículo, a cuyo fin podrá requerir toda la documentación que acredite dicho cumplimiento.

Una vez efectuada la inspección física del polígono concesionado, la AABE emitirá un informe en el que se expedirá sobre el estado del mismo. El estado del polígono concesionado en el informe será calificado como: Bueno, Regular o Malo.

Dicho informe será evaluado según el ANEXO PLANILLA EVALUACIÓN MANTENIMIENTO en donde cada uno de los ítems mencionados será calificándolos de 1 a 5. El resultado será evaluado de la siguiente forma:

- Mantenimiento Bueno (295 a 236 puntos)
- Mantenimiento Regular (235 a 119 puntos)
- Mantenimiento Malo (118 a 0 puntos)

En el caso de no existir un rubro mencionado en la PLANILLA DE EVALUACIÓN DE MANTENIMIENTO, el mismo será calificado con el nombre de “NO APLICA” obteniendo 5 puntos en el ítem.

Si el estado es calificado como Regular, AABE intimará al concesionario a ejecutar las reparaciones y mejoras necesarias, fijándole el plazo para hacerlo.

Vencido el plazo otorgado para realizar las adecuaciones, AABE podrá rescindir el Contrato por incumplimiento.

Si el estado es calificado como Malo, AABE intimará al concesionario a ejecutar las reparaciones y mejoras necesarias, fijándole el plazo para hacerlo y le aplicará una multa diaria, según lo previsto en la cláusula de Penalidades, de DÓLARES QUINIENTOS (US\$ 500). Vencido el plazo otorgado para realizar las adecuaciones, AABE podrá rescindir el Contrato por incumplimiento.

ARTÍCULO 33: NORMATIVA APLICABLE.

El presente procedimiento de selección, el contrato y su posterior ejecución se regirán por el Decreto N° 1023/01, sus modificatorios y/o complementarios, el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, aprobado por Resolución AABE

Nº 213/2018, el Reglamento aprobado por el Decreto Reglamentario Nº 1030/16 sus modificatorios y/o complementarios, de forma supletoria, el Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional aprobado mediante Disposición ONC Nº 62 – E/2016, su modificatorio, el Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aprobado por Disposición ONC Nº 63/2016, con sus modificatorios y por el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

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

Asimismo, resultan de aplicación la Ley Nº 25.551 de “Compre Trabajo Argentino” (<http://infoleg.mecon.gov.ar/infolegInternet/anexos/70000-74999/71147/norma.htm>) y su reglamentación Decreto Nº 1600/02 y normas complementarias, así como la Ley Nº 25.300 de “Fomento para la Micro Pequeña y Mediana Empresa” y Decreto Nº 1075 de fecha 24 de agosto de 2001, la Ley Nº 22.431 y su reglamentación Decreto Nº 312/2010 y normas complementarias.

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

- a) El Decreto Delegado Nº 1023/01, sus modificatorios y complementarios.
- b) El Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, aprobado por Resolución AABE Nº 213/2018.
- c) Decreto Nº 1030/16, sus modificatorios y complementarios, de forma supletoria.
- d) El Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional aprobado mediante Disposición ONC Nº 62 – E/2016 y sus modificatorios.
- e) El Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aplicable aprobado mediante Disposición ONC Nº 63 – E/2016 y sus modificatorios.
- 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 34: JURISDICCIÓN.

Para toda divergencia relacionada con la presente contratación, las partes se someterán voluntariamente a la jurisdicción de los Tribunales en lo Contencioso Administrativo Federal, con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia expresa de cualquier otro fuero o Jurisdicción que les pudiera corresponder.

ARTÍCULO 35: ANEXOS.

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

ANEXO 1	Croquis de ubicación
ANEXO A	Formulario Oficial de la Propuesta.
ANEXO B	Certificado de Visita.
ANEXO C	Características y Especificaciones Técnicas.
ANEXO D	Contrato de Concesión de Uso.
ANEXO F	Acta de Inventario.
ANEXO G	Acta de Comprobación de estado del polígono concesionado y ocupación.
ANEXO H	Acta de Entrega y Desocupación.
ANEXO I	Requisitos para confección de Seguros.
ANEXO J	Declaración Jurada de Intereses – Decreto N° 202/17.
ANEXO K	Pacto de Integridad.
ANEXO L	Declaración jurada sobre conocimiento de los polígonos
ANEXO M	Grilla de Ponderaciones
ANEXO N	Planilla de Evaluación de Mantenimiento

ANEXO 1

CROQUIS DE UBICACIÓN

EDIFICIO BAÑOS (02-0000266-0/2) y EX LABORATORIO EQUINO (02-0000267-9/2)



Croquis de Ubicación* - CIE 0200002660/2 - CIE 0200002679/2- EX-2019-56401350-APN-DACYGD#AABE

PROVINCIA	DEPARTAMENTO	LOCALIDAD
CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES	COMUNA 14	

SUPERFICIE TOTAL: 3126.30 m2

LIC. PÚBL. CONCESIÓN DE USO DE INM. EN EL HIPÓDROMO DE PALERMO "PROYECTO FRENTE HIPÓDROMO". DELIMITADO DE ACUERDO A IF-2019-60724376-APN-DNSIYAC%AABE, CONFORME A LO INDICADO EN PV-2019-60733884-APN-DNSIYAC%AABE. OBJETO COMERCIAL 1.

UBICACION EN CONTEXTO



DETALLE



CIE	PARTE	LATITUD	LONGITUD	SUPERFICIE (m2)
02-0000266-0	2	-34.56510962	-58.43275685	2629.99
02-0000267-9	2	-34.56536730	-58.43270008	496.31

PLANO-2019-67717130-APN-DNSRYI#AABE

CENTRO DE CAPACITACION (02-0000268-7/2)



Croquis de Ubicación* - CIE 0200002687/2 - EX-2019-56401350-APN-DACYGD#AABE

PROVINCIA	DEPARTAMENTO	LOCALIDAD
CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES	COMUNA 14	

SUPERFICIE TOTAL: 1891.31 m2

LIC. PÚBL. CONCESIÓN DE USO DE INM. EN EL HIPÓDROMO DE PALERMO "PROYECTO FRENTE HIPÓDROMO". DELIMITADO DE ACUERDO A IF-2019-60724376-APN-DNSIYAC%AABE, CONFORME A LO INDICADO EN PV-2019-60733884-APN-DNSIYAC%AABE. OBJETO COMERCIAL 2.

UBICACION EN CONTEXTO



DETALLE



CIE	PARTE	LATITUD	LONGITUD	SUPERFICIE (m2)
02-0000268-7	2	-34.56637010	-58.43096723	1891.31

PLANO-2019-67719308-APN-DNSRYI#AABE

ESPACIO PUBLICO (02-0000270-9/4)

ANEXO A - Formulario Oficial de la Propuesta

LICITACIÓN PÚBLICA N° 392-0013-LPU19

El que suscribe, Documento.....en nombre propio o representación de la Empresa con domicilio especial en la Calle..... N° LocalidadTeléfono..... mail..... N° de CUIT..... y con poder suficiente para obrar en su nombre, luego de interiorizarse de las condiciones particulares y técnicas que rigen la presente compulsa, cotiza los siguientes precios.

Reng	Detalle	Duración (años)	Valor de la UVA al día de la Tasación	Canon ofertado por los VEINTE (20) años de duración de la contratación (en UVAS)	Canon ofertado por los VEINTE (20) años de duración de la contratación (en PESOS)	Monto de Inversión ofertado (en UVAS)	Monto de Inversión ofertado (en PESOS)
01	EDIFICIO BAÑOS	20	40,11 UVAS	\$ UVAS	\$
	EX LABORATORIO EQUINO						
02	EX CENTRO DE CAPACITACION	20	40,11 UVAS	\$ UVAS	\$
03	EX TERRENO BALDIO	20	40,14 UVAS	\$ UVAS	\$

TOTAL DE UVAS por 20 AÑOS:

TOTAL DE PESOS por 20 años:



**Agencia de Administración
de Bienes del Estado**

“2019- Año de la Exportación”

TOTAL DE UVAS por Inversión:

TOTAL DE PESOS por Inversión:

Firma del oferente:.....

Aclaración:

Lugar y Fecha.....

ANEXO B

CERTIFICADO DE VISITA

El que suscribe:....., Documento de Identidad N°:....., por derecho propio o en su carácter de representante de la empresa....., con domicilio real en:; deja constancia que en fecha:....., ha procedido a visitar los locales sitios en propiedad del ESTADO NACIONAL ARGENTINO, habiéndose interiorizado de las características de los mismos, sus dimensiones, las instalaciones existentes y todo otro aspecto a tener en cuenta, con el propósito de evaluar el monto de la oferta a presentar en la Licitación Pública N° 392-0013-LPU19, correspondiente a la Concesión de Uso destinada al mantenimiento, administración y explotación comercial de CUATRO (4) polígonos ubicados en la Av. Del Libertador N° 4681, N° 4635, N° 4499 y N° 4411, en el Barrio de Palermo, Comuna 14 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por el plazo de VEINTE (20) años.

Firma:.....
.....

Nombre y
Apellido:.....

Documento de
Identidad:.....

Empresa
Representada:.....

Domicilio:.....
.....

Teléfono.....
.....

Firma y Aclaración del Personal de AABE:
.....



ANEXO C

CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

1. DESTINO Y EXPLOTACIÓN DEL ESPACIO.

Los polígonos objeto de la presente Licitación son destinados a la explotación comercial que el adjudicatario considere más conveniente conforme a la zonificación y normativa vigente del lugar y actividad a desarrollar.

Los polígonos se encuentran ubicados la Av. Del Libertador N° 4681, N° 4635, N° 4499 y N° 4411, en el Barrio de Palermo.

Según el Código Urbanístico vigente al momento de la publicación del pliego, los polígonos pertenecen al AE 30 AMBITO PATRIMONIAL ENTORNO HIPODROMO, donde se establecen cuáles son los usos admitidos y admisibles según dicha norma.

Palermo es un extenso barrio residencial de la Ciudad de Buenos Aires que se destaca por sus bellas avenidas arboladas y sus elegantes viviendas, siendo Av. Del Libertador una de sus avenidas más importantes y más transitadas tanto por locales como por turistas.

El carácter del Frente Hipódromo puede comprender desde un uso Deportivo, Cultural y Recreativo con actividades de índole activo. Constituye un ámbito particular caracterizado dentro del conjunto del Parque 3 de Febrero, cuyas características urbanísticas, ambientales, arquitectónicas e históricas están protegidas, incluyendo conjuntos arbóreos y vegetales y edificios de valor patrimonial.

El área cuenta con Protección edilicia: No se permitirá ampliación de F.O.S en ningún predio de ésta Área.

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

Para el caso de los edificios no catalogados se permitirán únicamente tareas de demolición, ampliación bajo parte cubierta, y dentro de los volúmenes existentes, transformación y reforma. Todos los proyectos deberán contar con carácter previo a su ejecución, con el visado del Órgano de Aplicación.

Para el caso de los edificios catalogados, los titulares, poseedores, tenedores, concesionarios y otros responsables del uso de edificios catalogados que incumplan esta norma serán pasibles de las sanciones correspondientes, quedando el mismo liberado para la recuperación del Ámbito. En caso de denuncia sobre peligro por derrumbe este deberá ser verificado por el órgano competente en emergencias edilicias quien evaluará el peligro e informará sobre la necesidad de demolición total o parcial en forma conjunta con el Órgano de Aplicación.

CARACTERÍSTICAS DE LOS POLÍGONOS:

Los polígonos se encuentran ubicados dentro de la Comuna N° 14, en el Barrio de Palermo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

EDIFICIO BAÑOS

El polígono se encuentra en Av. Del Libertador N° 4681, identificado con el CIE N° 02-0000266-0. Consiste en un edificio con cuerpo principal de edificación de estilo, con acceso central y salones amplios, de construcción tradicional con cubierta plana y carpintería de madera maciza, parcialmente refaccionado. En su parte interior posee dos alas conformando espacios únicos, de estructura de cerchas de madera con cubierta a dos aguas que enmarcan un patio central con vista a la pista de Hipódromo. Cuenta con un ala refaccionada, mientras que la otra se encuentra en estado original (antiguas caballerizas). Posee accesos por calle semipública lateral. Conforman un conjunto edilicio, con acceso por Av. Libertador 4681 conjuntamente con el polígono ubicado en Av. Libertador 4635 y camino lateral que constituye a su vez acceso de servicio al Hipódromo, a la Usina del Hipódromo y al denominado Quincho UPCN.

El denominado Edificio Baños se encuentra Catalogado dentro del AE 30.

El estado de mantenimiento es razonable considerando su estado de abandono. Se evidencian, en el edificio del frente, carpinterías y herrajes de buena construcción, cielorrasos de placas de Durlock, rejas de inyección y retorno de un sistema de aire acondicionado. El bloque sanitario y ala izquierda del sector posterior están en buenas condiciones de mantenimiento y cuenta con un amplio jardín con vistas a la pista del Hipódromo.

Usos admitidos: Salón de eventos, social, cultural y deportivo.

Usos admisibles: Bar, Café, Restaurant, Actividades Culturales, Sala de Exposiciones, Educación, Galería de Arte y Museo.

EDIFICIO EX LABORATORIO EQUINO

El polígono se encuentra en Av. Del Libertador N° 4635, identificado con el CIE N° 02-0000267-9. Consiste en una edificación tradicional de dos plantas (1° piso parcial) de construcción tradicional con terraza accesible. Comparte medianera con el EDIFICIO BAÑOS. Es una planta compartimentada y su uso actual son oficinas.

EX CENTRO DE CAPACITACION

El polígono se encuentra en Av. Del Libertador N° 4499, identificado con el CIE N° 02-0000268-7. Consiste en una edificación de dos plantas de construcción tradicional con cubierta de tejas a dos y cuatro aguas con muy buen nivel constructivo y de mantenimiento. Posee terraza y quincho, un amplio parque y accesos desde Av. Del Libertador y de la calle lateral. Se compone por una construcción exenta originalmente destinada a vivienda, de dos plantas, de construcción tradicional con cubierta a cuatro aguas, ubicada en un terreno con acceso por Av. Libertador N°



4499.

EX TERRENO BALDIO

El polígono se encuentra en Av. Del Libertador N° 4411, identificado con el CIE N° 02-0000270-9. Consiste en un terreno baldío con resto de estructura en desuso y una construcción de servicio de planta baja de construcción tradicional que actualmente se encuentra en buen estado de mantenimiento. Incluye la calle semipública que constituye el acceso a Asociación de Actividades Ecuestres para discapacitados (AAEPAD) y acceso de servicio al Hipódromo.

Se busca la intervención, como espacio verde público de libre acceso de calidad, al espacio no edificado sobre Av. Del Libertador, incorporando criterios de sustentabilidad, mantenimiento y prácticas eficientes en materia de uso de recursos materiales.

Uso admisible: actividades de esparcimiento y culturales, exposiciones, quiosco con otros usos a proponer.

PROYECTO EJECUTIVO Y DE OBRA

El Concesionario deberá presentar un PROYECTO EJECUTIVO Y DE OBRA para la puesta en valor y refuncionalización de los inmuebles objeto de la concesión, que respete sus características particulares, contemplando aspectos arquitectónicos y urbanísticos, y que sea acorde al uso o explotación comercial que propicie darle al inmueble.

El concesionario deberá, con carácter previo a la presentación del Proyecto Ejecutivos y de obra, dar la debida intervención y/o visado de la Autoridad de Aplicación correspondiente para su aprobación por parte de la AABE por encontrarse los polígonos en trato ubicados dentro de un área de arquitectura especial, concretamente el área “AE 30 – Ámbito Patrimonial Entorno Hipódromo” que cuenta con protección edilicia y normas especiales para edificios y usos específicos.

3.1. Generalidades

Los usos desarrollados en la Planta Baja frentistas a Av. del Libertador pueden corresponder a usos comerciales y gastronómicos que garanticen actividades y funcionamiento diurno y nocturno, propiciando la mayor amplitud horaria posible que fomenten el flujo de personas y su atracción al sector, generando mixtura y complemento de usos.

A tal efecto Concesionario deberá presentar un Proyecto Ejecutivo para la puesta en valor y refuncionalización de los inmuebles objeto de la concesión, que respete sus características particulares, contemplando aspectos arquitectónicos y urbanísticos, y que sea acorde al mismo tiempo al uso o explotación comercial que propicie darle al polígono concesionado en su conjunto.

Las obras factibles de realizar serán aquellas que, adaptadas a la propuesta de uso, estarán destinadas a la restauración de los elementos arquitectónicos de fachada, restauración y re funcionalización de espacios interiores: cubiertas, cielorrasos, pisos, ornamentos, según destino a proponer por el oferente al inmueble.

El Proyecto Ejecutivo deberá contemplar los trabajos necesarios para materializar su propuesta deberán realizarse dentro de las normas técnicas de práctica. Cumplirá con todas las ordenanzas y reglamentos en vigor y se hará directamente responsable por toda infracción efectuada durante y después de la ejecución de los trabajos.

El objeto de la concesión debe ser considerado como conjunto desde el punto de vista formal y funcional, eliminando barreras arquitectónicas entre las partes que lo componen, garantizando permeabilidad de visuales. Los caminos se considerarán EX TERRENO BALDIO a los fines de su tratamiento.

En principio se deberá recuperar técnicamente la mayor cantidad de materiales y técnicas constructivas originales. Cuando esta circunstancia no sea factible, las reposiciones y/o reemplazos no serán de calidad ni cualidades estéticas inferiores a los elementos originales a reponer. Su prestación y lenguaje expresivo deberá como mínimo ser equivalente a la del material y la técnica histórica-primaria utilizada. Los nuevos materiales asimismo deberán garantizar su mayor durabilidad, fácil reposición, seguridad, y bajo costo de mantenimiento.

El concesionario deberá prever que, al igual que ocurre con el uso y explotación de los inmuebles, la inversión necesaria y la realización de estas obras se hacen por su absoluta cuenta y riesgo.

El Proyecto Ejecutivo y de Obra incluirá, como mínimo, los siguientes documentos:

Planos de planta, corte, vistas de arquitectura con identificación de profesionales proyectistas, director de obra y constructor

Planos y memoria de cálculo de las estructuras con identificación de profesionales proyectistas, director de obra y constructor y planilla de superficies, con locales lados mínimos y usos

Planos y memorias de las distintas instalaciones complementarias de las construcciones con identificación de profesionales proyectistas, director de obra e instalador.

Memoria general del proyecto indicando materiales, procedimientos de ejecución y programa de control de calidad a implementar.

Programa de Obra ejecutado con el aplicativo MS Project versión 2010 o más reciente, indicando:

Listado de tareas, siguiendo, en la medida de lo posible, la itemización de la Planilla de Precios.

Duración de cada una de las tareas

Indicación de las relaciones de precedencia entre las tareas relacionadas

Identificación del Camino Crítico de la obra.

Sobre la base del Programa de Obra: el Plan de Inversiones, expresado en

porcentajes de avance de obra, estableciendo hitos porcentuales mensurables a alcanzar en cada mes de obra.

Programa de Higiene y Seguridad, visado por la ART correspondiente y nombramiento del responsable de Higiene y Seguridad durante la obra.

Programa de Condiciones Ambientales y nombramiento del responsable ambiental durante la obra.

3.2. Proyecto Ejecutivo y de Obra EDIFICIO BAÑOS

EDIFICIO BAÑOS - USOS ADMISIBLES: Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación, galería de arte y museo.

El Edificio Baños se encuentra Catalogado dentro del AE 30, por lo cual el Proyecto deberá contar con el visado del Órgano de Aplicación del APH - GCBA.

Deberá conservarse la tipología de origen, es decir, como pieza exenta en el terreno; y respecto a los interiores, se deberá mantener el patio central y el desarrollo interno con locales distribuidos en torno al mismo, garantizando la recuperación de la imagen original del edificio. No se permitirá ampliación de FOS ni FOT.

Sanitarios y áreas de servicios deberán ubicarse de modo no invasivo, respetando la integridad de los edificios.

Está prohibido el estacionamiento vehicular por encima de la cota 0.

Todas las obras deberán contar con la habilitación correspondiente del GCABA.

El camino se podrá utilizar como acceso lateral, debiéndose garantizar la libre accesibilidad hacia la usina del Hipódromo y el denominado Quincho UPCN, como así también el acceso de servicio del Hipódromo, durante el desarrollo de las obras y el período de la concesión.

3.3. Proyecto Ejecutivo y de Obra EX LABORATORIO EQUINO

USOS ADMISIBLES: Salón de exposiciones, actividades culturales, exposiciones y oficina técnica.

Tratándose de un edificio no catalogado se permitirán únicamente tareas de demolición, ampliación bajo parte cubierta, y dentro del volumen existente, transformación y reforma. El proyecto deberá contar con carácter previo a su ejecución, con el visado del Órgano de Aplicación.

3.4. Proyecto Ejecutivo y de Obra CHALET EX CENTRO DE CAPACITACIÓN

Tratándose de un edificio no catalogado se permitirán únicamente tareas de demolición, ampliación bajo parte cubierta, y dentro del volumen existente, transformación y reforma. El proyecto deberá contar con carácter previo a su ejecución, con el visado del Órgano de Aplicación.

No se permitirá ampliación de FOS ni FOT, y está prohibido el estacionamiento vehicular por encima de la cota 0.

USOS ADMISIBLES: Capacitación, actividades culturales, deportivas, esparcimiento /Oficinas técnicas.

3.5. ESPECIFICACIONES EX TERRENO BALDIO

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

- Todos los espacios de uso público deben ser de uso libre y gratuito.
- No se permitirán la construcción de nuevas edificaciones fijas en el inmueble.
- USOS ADMISIBLES EX TERRENO BALDIO: Actividades de esparcimiento y culturales, exposiciones, kiosco.

Podrán autorizarse instalaciones provisorias móviles para actividades culturales y recreativas de interés público, en función de la superficie y características del espacio a utilizar, siempre que no se altere el trazado ni se dañen los elementos propios del AE30. Para ello se presentará ante el Órgano de Aplicación el proyecto de instalación y propuesta de localización el cual autorizará su emplazamiento provisorio y aprobará el diseño de la instalación propuesta, con más los recaudos que estime necesarios para garantizar la preservación del EX TERRENO BALDIO.

El EX TERRENO BALDIO podrá incluir equipamiento de tipo desmontable de construcción en seco, en un todo de acuerdo con la normativa específica del GCABA en la materia. La superficie cubierta total no excederá el 20% de la superficie total del EX TERRENO BALDIO.

- Incluir una propuesta de parqueado en el EX TERRENO BALDIO en el que se podrá incluir la plantación de árboles (con una distancia mínima de 15 metros entre ellos). En todos los casos, la incorporación de arbolado y flora debe ser vegetación nativa. En caso de ejecutar cerramientos en la parcela en cuestión, deberán ser permeables y garantizar la relación visual desde la vereda hacia el EX TERRENO BALDIO y viceversa.
- Los materiales utilizados serán de buena calidad, garantizando su mayor durabilidad, fácil reposición, seguridad, y bajo costo de mantenimiento.
- Deberá contar con un adecuado equipamiento urbano para el buen funcionamiento de los espacios, teniendo en cuenta iluminación, cestos de basura, mobiliario, bebederos, estacionamientos de bicicletas, entre otros.
- Se podrá cerrar el espacio en su totalidad, en los horarios en los cuales no esté estipulado para uso público (principalmente horarios nocturnos) solamente si aplica la misma instrumentación que se utiliza en las plazas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Se deberá tener en cuenta el ancho de las veredas según lo estipulado en los Lineamientos para la ejecución de espacios públicos elaborado por el GCBA antes mencionado, los flujos peatonales y garantizando siempre la accesibilidad física de las personas.
- Se recomienda la generación de espacios verdes absorbentes.
- No se permitirá el diseño de espacios de uso público donde se evidencie el riesgo o peligro de inseguridad de las personas o la potencial usurpación de terrenos en forma irregular. Se tendrá especial consideración por el sistema de iluminación exterior que

garantice en todas las veredas y espacios exteriores un nivel lumínico que permita perfecta visibilidad.

3.6. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES: Obra Civil

Estructura portante

Deberá realizarse una revisión de los elementos estructurales del edificio, verificando sus condiciones actuales, previo a proponer las acciones necesarias para garantizar su resistencia. De ser necesario se realizarán las tareas necesarias para la adecuación tecnológica de la estructura, acorde a las necesidades de uso propuestas en el marco de la normativa vigente en la materia.

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

Estos estudios sustentarán el proyecto estructural de modificaciones y/o refuerzos a ejecutar, incluyendo la demolición de tabiques interiores para adaptarlos al proyecto presentado, según informe correspondiente que deberá ser analizado y aprobado por la AABE.

La aprobación de derribo de muros, está sujeta a la evaluación del proyecto, con la condición de que no sean estructurales.

Demoliciones y Retiro de Materiales Dañados

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, ni por la Avda. del Libertador ni por calles laterales de acceso.

Fachadas y muros

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

En el interior de los edificios no se permitirá demolición de muros portantes, ni apertura de vanos, ni retiro ni tapiado de carpinterías originales. Si hay propuestas para compartimentar los espacios interiores, se deberán realizar contemplando los ritmos espaciales y estructurales de los edificios con el objetivo de no desvirtuar la esencia compositiva del modelo distributivo original.

Mampostería y Aislaciones

Se relevará el estado de las mamposterías que deban permanecer, según el proyecto presentado, determinando dimensiones, características y estado de conservación de las mismas. Igual temperamento se adoptará con referencia a las características y



estado de conservación de las aislaciones hidrófugas de muros exteriores, patios, tanques enterrados.

Estanqueidad

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

Cubiertas

Deberá realizarse un diagnóstico de estado de conservación integral de las cubiertas, impermeabilizando el conjunto.

- Cubiertas planas:

Incluirá el estado del techado, babetas perimetrales, encuentros con aberturas, aislación de embudos pluviales, etc. Con su propuesta de puesta en valor y/o reparación, para la aprobación del AABE.

- Cubiertas a dos aguas:

Incluirá estado de las cubiertas y desagües pluviales.

Terminaciones y acabados interiores

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

Carpinterías, Vidrios y Herrerías

Se restaurarán las carpinterías originales y todos sus componentes (vidrios, herrajes). Se realizarán las reparaciones necesarias (reponer vidrios dañados, contravidrios y herrajes faltantes, y poner a punto la generalidad de puertas y ventanas) y para el caso de colocar nuevas, se deberá respetar la morfología de las existentes.

El retiro de carpinterías y / o dispositivos de oscurecimiento existentes deberá figurar en proyecto y deberá ser autorizado por el AABE. No se admitirán retiros no autorizados.

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

Instalaciones

Atento a la antigüedad de los edificios y su estado de conservación, será clave la adecuación y renovación total de las instalaciones. No obstante ello, deberá minimizarse el impacto de las mismas en el edificio (por ej. No se admitirán cañerías

de aire acondicionado expuestas que alteren la espacialidad de los salones; ni unidades exteriores que alteren las fachadas, etc.).

El concesionario deberá llevar a cabo un relevamiento completo de la situación actual de cada una de las instalaciones con que cuentan los edificios, elaborando un informe a presentar al AABE que detalle su conformación, capacidades, materiales, que será remitido al AABE previo al inicio de las obras. Este relevamiento deberá ser efectuado por profesionales competentes en la materia.

Deberá elaborar asimismo el plan de modificación, reemplazo de elementos obsoletos y puesta a punto de las instalaciones, acorde al proyecto arquitectónico a desarrollar en los inmuebles, junto con un plan de mantenimiento para todo el desarrollo de la concesión.

Todas las instalaciones cumplirán lo establecido en la normativa Municipal, Normas IRAM, Reglamentos vigentes en la materia y de las empresas prestatarias de cada servicio y toda otra reglamentación vigente.

Toda gestión, tramitación y/o pago de derechos estarán a cargo del concesionario, y deberá adecuarse a la reglamentación obligatoria y contar con la fehaciente aprobación de la totalidad de los organismos con intervención pertinente.

Atento al valor patrimonial de los polígonos concesionados, se proyectará un sistema de extinción de incendios acorde con la normativa vigente, que contemple hidrantes con sus respectivos gabinetes para alojar válvulas, mangueras y lanza; extintores de mano; y una red de rociadores para proteger todos los sectores del edificio.

Se requiere asimismo la instalación de un sistema de detección de humos compuesta por una central de incendio con central de audio e impresión de alarmas y red de periféricos.

Instalación Termomecánica: en caso de existir en los inmuebles sistemas de alimentación de aire por el sistema de volumen constante, con conductos y difusores en los cielorrasos, se solicita su rehabilitación. En caso de preverse la instalación de nuevos equipos (máquinas enfriadoras, equipos compactos, condensadoras, ventiladores) deberá preverse su nueva ubicación, en función de las reglamentaciones y la capacidad portante de las estructuras.

Locales Sanitarios y de Cocina

- Locales sanitarios, cocinas y otros locales de servicio: Se acepta su incorporación sujeta a las características del proyecto.
- Incorporación de nuevos muros interiores: Su colocación, está sujeta a la evaluación del proyecto, con la condición de que no obstruya vanos ni carpinterías. Los nuevos locales para cocinar deberán contar con agua fría y caliente, desagües cloacales, gas, ventilación por extracción mecánica, medidas de extinción de incendio adecuadas a la función de cocinar, todo ello de acuerdo a la normativa del GCABA.

Veredas

- Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales de las veredas. Las aceras originales deberán conservarse reponiendo los faltantes con materiales similares. Las veredas en caminos laterales se realizarán con mosaicos ranurados,

según Manual de Diseño Urbano del Ministerio de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2015.

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 existentes, sanearlas y complementarlas con otras especies adecuadas. Se podrán complementar con solados con elementos intertrabados o que permitan el crecimiento del césped entre ellos, o decks de madera, según proyecto.

Se deberán mantener las especies arbóreas existentes, especialmente las ubicadas en el frente de los edificios.

Se deberá prestar especial atención al tratamiento del fondo que linda con las pistas del Hipódromo, para permitir incorporar vistas del mismo y, al mismo tiempo, mantener la separación y seguridad.

3.7. ESPECIFICACIONES ESPECIALES EDIFICIO BAÑOS

Se pondrá especial atención en el dimensionamiento de los elementos estructurales, tipo de materiales empleados, secciones y dimensiones de escuadrías de madera y armaduras, etc. como así también en investigar los vínculos entre elementos resistentes de distinta índole (estructura de hormigón o mixta con muros portantes, si los hubiera), determinación de cuáles tabiques no son portantes, estado de conservación de maderas y materiales ferrosos, etc.

En caso del Edificio Baños y atento al grado de protección patrimonial que el mismo reviste, toda reparación a ejecutar será establecida en procedimientos escritos que deben contar con la aprobación de la AABE y deberán ser sometidos a aprobación de la Autoridad competente del GCBA.

Cubierta

La construcción de este edificio reconoce una estructura de cabriadas de madera y cubierta de chapa de fibrocemento. Se deberá verificar el estado de conservación de las escuadrías de madera de las cabriadas y los elementos metálicos de vinculación de cada sección. Se propondrán medidas de corrección de cualquier daño relevado, incluyendo posible ataque de insectos y medidas de protección para los elementos de madera

Se deberá asimismo analizar la composición de las chapas de cubierta para detectar la presencia de asbestos/amiante. De verificarse esta condición, se deberán reemplazar las chapas, planificando cuidadosamente la operación para no dejar expuestas zonas importantes del edificio a la intemperie.

En el caso particular de las caballerizas del Edificio Baños (área en estado original) cuenta con muros y solados de ladrillo visto expuesto que sería conveniente

mantener, debiendo el Concesionario revisar el estado de los mismos, proponiendo medidas de protección superficial para esta terminación.

3.8. PUBLICIDAD Y MARQUESINAS

Por tratarse de un ámbito de Arquitectura Especial, cuyas características urbanísticas, ambientales, arquitectónicas e históricas están protegidas, incluyendo conjuntos arbóreos y vegetales y edificios de valor patrimonial, se deberán seguir los siguientes lineamientos:

- Marquesinas: se prohíbe la instalación de marquesinas publicitarias, salvo en aquéllos edificios en que forme parte del diseño original.
- Toldos: Se prohíbe la instalación de toldos de cualquier tipo.
- Publicidad: No existirá publicidad alguna dentro del ámbito de los espacios a concesionar, incluido el EX TERRENO BALDIO, los caminos laterales y los espacios descubiertos. Esta prohibición alcanza las partes de los edificios o estructuras de sostén publicitario que puedan ser visualizadas desde la vía pública o los caminos laterales. No se permitirá la fijación de carteles publicitarios sobre el frente de los polígonos ubicados en Av. Del Libertador ni en los contrafrentes lindantes con la pista del Hipódromo. Se prohíbe la publicidad de cualquier tipo en remates, terrazas o medianeras de edificios.
- Letreros frontales: por sobre la planta baja se permitirá un letrero frontal por edificio, que deberá ubicarse sobre la cota de los 3.00 m, en letras sueltas corpóreas, cuya composición no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada, ni desdibujará los perfiles del edificio, ni ocultará balcones ni ventilación de locales.
- Iluminación: a fin de potenciar los usos nocturnos, se permite iluminar puntualmente las fachadas de los edificios.

OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

SEGUROS: El CONCESIONARIO deberá contratar y presentar ante la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en adelante la AGENCIA, todos los seguros que se enumeran a continuación, emitidos por compañías de seguros habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN –dentro de los QUINCE (15) días del perfeccionamiento del contrato, sin admitir excepción y como requisito indispensable para iniciar la actividad.

-Seguro contra Incendio por el término del contrato, endosado a favor de la AGENCIA, según lo establecido por el Tribunal de Tasaciones de la Nación para los inmuebles:

Reng.	Detalle	Nota y Fecha	Monto del Seguro de Incendio establecido
-------	---------	--------------	--



			por el TTN.
01	EDIFICIO BAÑOS	IF-2019- 79256681- APN- TTN#MI de fecha 29 de Agosto de 2019	\$ 27.000.000,00
	EX LABORATORIO EQUINO	IF-2019- 79257366- APN- TTN#MI de fecha 29 de Agosto de 2019	\$ 7.750.000,00
02	EX CENTRO DE CAPACITACION	IF-2019- 79442009- APN- TTN#MI de fecha 29 de Agosto de 2019	\$ 5.100.000,00
03	EX TERRENO BALDIO	-----	-----

-Seguro de Responsabilidad Civil por un monto de \$10.000.000 (PESOS DIEZ MILLONES) 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, en los términos de la normativa vigente que incluya al personal que, directa o indirectamente, cumpla tareas relacionadas con todos los trabajos a desarrollar dentro de los inmuebles.

-En el supuesto que el concesionario utilizare los servicios de un monotributista, el mismo deberá presentar el Seguro de Vida Colectivo Obligatorio.

Es obligación del concesionario presentar los seguros originales ante la Agencia en la Dirección de Atención al Ciudadano y Gestión Documental, Av. Ramos Mejía 1302, PB, CP 1104, en sobre cerrado, dirigido a la Dirección General de Administración,



con identificación del Contrato correspondiente, salvo excepción detallada en el presente Pliego.

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, sus funcionarios y empleados con motivo de las prestaciones dinerarias que se vea obligada a abonar al personal dependiente o ex dependiente de (Nombre de la Contratista), 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.

PERSONAL: La totalidad del personal que el concesionario emplee para la realización 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 de los polígonos concesionados como, asimismo, el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de las leyes laborales, en especial las vinculadas a cobertura contra riesgos del trabajo.

Así también el concesionario deberá presentar ante la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, en el plazo de QUINCE (15) días contados a partir de la fecha de suscripción del contrato, una copia certificada de los siguientes documentos: Nómina de los empleados declarados en el Formulario 931 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) y del formulario 931 que acredite la constancia de pago. En el caso de no presentar copia certificada podrá hacerlo con fotocopias de los documentos requeridos, los que serán autenticados contra la presentación de los originales por un funcionario del organismo. La falta de presentación del formulario 931 de Nómina de Empleados y del formulario 931 referido a las acreditaciones de constancia de pago, será causal de rescisión.

El concesionario se compromete a mantener la Nómina del personal a su cargo, como así también la documentación referida a los seguros, permanentemente actualizada, durante toda la vigencia del contrato, debiendo presentar copia de la misma cada vez que se produzca alguna modificación.

EN GENERAL:

1. Cumplir estrictamente las disposiciones legales que sean de aplicación, de acuerdo con la naturaleza de la concesión, y al pago de los impuestos, tasas, contribuciones, patentes y demás obligaciones que graven a los bienes por su explotación o actividad.
2. Satisfacer en todos los casos las indemnizaciones por despido, accidentes y demás pagos originados por la explotación y concesión.
3. No destinar los polígonos concesionados a otro uso o goce que el estipulado (explotación comercial) o hacer uso indebido y/o prohibido de los mismos.
4. Mantener los polígonos concesionados en perfectas condiciones de conservación, uso y goce, al igual que los bienes muebles con los cuales se entrega, y, en su caso, efectuar con la periodicidad establecida los trabajos de mantenimiento o mejoras que correspondan.
5. Permitir el acceso de inspectores autorizados a todas las instalaciones y documentación vinculada con el cumplimiento del contrato y firmar las actas de constatación, que se labren.
6. Entregar los polígonos concesionados dentro de los DIEZ (10) días corridos de vencido el contrato o de comunicada su rescisión.
7. No crear condiciones motivadas por el modo de prestación, que generen riesgos a los usuarios de los servicios, mayores a las previsible y normales de la actividad.
8. Se deja expresamente establecido que toda constatación realizada por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, y/o personal que se designe a tal efecto o por cualquier Organismo Oficial con Poder de Policía Laboral, de incumplimientos/s relacionado/s con los aspectos contemplados en los acápite precedentes y/o cualquier otra infracción en la que incurriera el concesionario que se encuentre relacionada con la normativa laboral Nacional, Provincial y/o Municipal vigente y/o en las que en el futuro pudieran dictarse en dicha materia, será causal de rescisión del contrato por exclusiva culpa del concesionario.



9. Los inspectores autorizados por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrán hacerse presentes en los polígonos concesionados, a fin de controlar todos los aspectos inherentes a la explotación objeto de la contratación, en todas las oportunidades que estimen pertinentes, a fin de verificar todas las cuestiones y actos involucrados en la misma.

10. El concesionario deberá hacer entrega de los polígonos concesionados en cuestión, indefectiblemente en la fecha estipulada en “Vigencia del Contrato” libres de ocupantes.

11. El concesionario se obliga a mantener los polígonos concesionados en perfectas condiciones de higiene, conservación y seguridad, siendo responsable de cualquier deterioro o siniestro que se produzca en los mismos, inclusive en caso de destrucción parcial o total no cubiertos por los seguros.

12. 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 en lo relativo a las cuestiones de higiene en el empleo tanto en lo referente al personal que él depende y terceros, como en lo relativo a la superficie que se otorga por los daños eventuales a los inmuebles del ESTADO NACIONAL.

13. El concesionario deberá ajustarse a las Leyes y Reglamentaciones nacionales y/o provinciales en todo lo relativo a medidas de seguridad contra incendios y otros accidentes, siendo exclusivo responsable en caso de incumplimiento, debiendo abonar los gastos y perjuicios que el mismo provoque.

14. El concesionario deberá dar cumplimiento a los lineamientos dispuestos sobre Residuos por las Leyes N° 1854, N° 992, sus Decretos Reglamentarios, y las Resoluciones N° 50/GCABA/SPTYDS/2005 y N° 808/MMAGC/2007 y sus modificaciones.

15. El concesionario deberá cumplir con la Ley de Higiene y Seguridad 19.587/72 con Decreto Reglamentario N° 351/79.

16. Asumirá la responsabilidad civil por los daños y perjuicios que pueda ocasionar por sí o por intermedio de sus dependientes o cosas a personas o cosas, ya sean empleados o terceros, conforme a los artículos 1757 y 1758 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Los incumplimientos de las normas mencionadas en el presente Pliego como así

también en las Especificaciones Técnicas, serán considerados incumplimientos de la obligación contractual. En consecuencia, estarán sujetos a las correspondientes penalidades establecidas en el presente o en cualquier otra disposición normativa relacionada con la materia.

MEJORAS Y MODIFICACIONES DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

El concesionario, previo a realizar mejoras y/o modificaciones en los polígonos concesionados, deberá solicitar la autorización por escrito a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, quien se expedirá al respecto. En caso de no solicitar la respectiva autorización, será considerado un incumplimiento de la obligación contractual. En consecuencia, se deja establecido que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá aplicar una multa del DIEZ POR CIENTO (10%) del total adjudicado.

En caso de incumplimiento, y previa intimación a su cumplimiento por parte del concedente, éste podrá rescindir el contrato por culpa del concesionario.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, pasarán a integrar el patrimonio de la Administración Nacional una vez finalizado el período de la concesión o producida la caducidad, sin derecho a compensación alguna.

La ejecución de modificaciones y obras sin el permiso requerido obligará exclusivamente al concesionario, quien debe hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior, según el caso.

Todas las instalaciones de servicios deberán realizarse bajo norma vigente.

SERVICIOS.

El concesionario deberá abonar los derechos que corresponda por las instalaciones y conexiones de servicios (energía, luz, gas, agua, internet, telefonía, etc.). Será de exclusivo cargo y costeo por parte del concesionario todo cuanto resulte necesario para la instalación y conducción de los mismos.

INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO.

Seguridad contra incendios: Toda gestión, tramitación, pago de derechos y tasas estarán a cargo del concesionario, y deberá adecuarse a la reglamentación vigente en el ámbito de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES y contar con la fehaciente aprobación de la totalidad de los organismos con intervención pertinente.

HABILITACIÓN Y REGISTRO DE PLANOS.

El concesionario deberá realizar a su propio costo, todas las acciones y gestiones



necesarias que conduzcan a la habilitación regularización y/o aprobación necesaria para la explotación comercial a llevar a cabo en los mismos, por parte de los organismos competentes en la materia.

PRESENTACIONES.

Todas las presentaciones relacionadas con los aspectos aquí considerados deberán realizarse ante la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES, a excepción de los específicamente detallados y salvo aquellas gestiones que en virtud de su materia deban tramitarse ante otro organismo del gobierno o empresa externa, en cuyo caso se deberá informar la tramitación iniciada con copia de las presentaciones realizadas.



ANEXO D 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 Ramos Mejía 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 regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Objeto.

1.1. La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en uso de las facultades expresas otorgadas por el Decreto N° 1382/2012, N° 1416/2013, y N° 2670/2015, y dentro del marco normativo del Decreto N° 1023/2001 y su Reglamentario N° 1030/2016, ha adjudicado al “CONCESIONARIO”, mediante Licitación Pública N° 392-0013-LPU19, la Concesión de Uso del polígono ubicado en la Av. Del Libertador N° 4681 identificado con el CIE N° 02-0000266-0, el polígono ubicado en Av. Del Libertador N° 4635 identificado con el CIE N° 02-0000267-9, el polígono ubicado en Av. Del Libertador N° 4499 identificado con el CIE N° 02-0000268-7 y el polígono ubicado en Av. Del Libertador N° 4411 identificado con el CIE N° 02-0000270-9, todos en el Barrio de Palermo, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según plano que forma parte del presente contrato.

SEGUNDA: Canon.

2.1. Se conviene que el “CONCESIONARIO” deberá abonar un monto total deUVAS en DOSCIENTOS DIECISÉIS (216) cuotas mensuales, consecutivas y en pesos.

2.2. Las cuotas serán de UVAS, pagaderas del 1 al 10 de cada mes a partir del mes VIGECIMO QUINTO (25) de la firma del contrato.

2.3. Diferimiento de Pago. Se otorga un diferimiento de pago de DOS (2) años, en virtud del alto costo de recuperación de los inmuebles, debido a que la misma deberá realizarse bajo la protección edilicia, la cual no permite ampliar el F.O.S en ninguno de los predios, pero se establece la posibilidad de hacer modificaciones internas para

adecuarlos a los nuevos usos, cualidades arquitectónicas y paisajísticas únicas. Según el Código Urbanístico vigente, los polígonos pertenecen al AE 30 AMBITO PATRIMONIAL ENTORNO HIPODROMO, donde se establecen cuáles son los usos admitidos y admisibles según dicha norma.

2.4. El valor de las cuotas se actualizará mensualmente según el precio fijado por el Banco Central de la República Argentina para las Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) para el último día hábil del mes previo al vencimiento.

2.5. Todos los cánones serán abonados en la cuenta recaudadora de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (S.A.F 205), abierta en el Banco de la Nación Argentina, conforme se establece en el Art. 57 de la Ley Nº 27.341, a través del Sistema de Recaudación de la Administración Pública Nacional (E-Recauda), mediante la generación de un Volante Electrónico de Pago o Boleta de Pago, para ser pagados en Entidades Bancarias, debiendo remitir también copia de los respectivos comprobantes de depósito o transferencia bancaria a la Mesa de Entradas de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO o en caso de ser electrónico a la cuenta de email: cobranzas@bienesdeleestado.gob.ar todos los meses. En el supuesto de presentar las copias a la Mesa de Entradas, la nota debe estar dirigida a la DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN. En caso de dudas, comunicarse al teléfono 4318-3360, de lunes a viernes de 9 a 17h.

2.6. En caso que por cualquier motivo (i) el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, o la entidad que en el futuro lo reemplace, suspenda o interrumpa la publicación del valor de la UVA o la UVA deje de ser un valor ajustable por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (“CER”), dicho valor de la UVA será calculado por el CONCEDENTE mediante la metodología de cálculo del CER establecida en el Anexo I de la Ley 25.713; (ii) el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos suspenda o interrumpa la publicación del Índice de Precios al Consumidor que se utiliza para calcular el CER o el cálculo del valor de la UVA conforme con lo previsto en el punto (i) anterior no esté permitido por la legislación aplicable, dicho valor de la UVA será calculado por el CONCEDENTE tomando como referencia cualquier otro índice de precios publicado por cualquier provincia o por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a solo criterio del CONCEDENTE; y (iii) dichas provincias argentinas o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires suspendan o interrumpan la publicación de dichos otros índices de precios o el cálculo del valor de la UVA conforme con lo previsto en el punto (ii) anterior no esté permitido por la legislación aplicable, dicho valor de la UVA será calculado por el CONCEDENTE tomando como referencia cualquier otro índice que, a sólo criterio del CONCEDENTE, refleje la evolución del CER y posibilite el cálculo del valor de la UVA; y estableciéndose, también, que en caso que por cualquier motivo no esté permitido el ajuste de los cánones sobre la base del valor de la UVA, el ajuste del mínimo de los Cánones será, a solo criterio del CONCEDENTE, determinado y calculado por el CONCEDENTE sobre la base del CER o de cualquier otro mecanismo de ajuste permitido por la legislación aplicable. Todos los cálculos que el CONCEDENTE realice conforme con

lo previsto en esta sección serán definitivos y vinculantes para las Partes salvo error manifiesto.

TERCERA: Plazo.

La presente Concesión de Uso se realizará por el plazo de VEINTE (20) años contados desde la firma del contrato.

La misma tendrá vigencia desde su suscripción hasta la finalización del plazo indicado supra. Los polígonos concesionados deberán reintegrarse, totalmente desocupados, libres de enseres y personas, en buen estado de limpieza y conservación, dentro de los DIEZ (10) días corridos a contar desde la fecha de finalización del contrato.

CUARTA: Destino.

Los polígonos objeto del presente contrato se otorgan al CONCESIONARIO para que sean destinados exclusivamente a la explotación comercial.

Queda a exclusiva cuenta y cargo del CONCESIONARIO la gestión, obtención y observancia de los permisos previos y futuros que sean necesarios para el desarrollo de la actividad que realice el CONCESIONARIO.

QUINTA: Canon Contingente.

5.1. A partir del tercer año de concesión, dentro de los CIENTO VEINTE (120) días de finalizado cada año calendario, el CONCESIONARIO calculará el OCHO POR CIENTO (8%) del monto total que haya facturado neto de I.V.A. e Ingresos Brutos, con motivo de las actividades objeto de la presente concesión. En el caso que el CANON CONTINGENTE sea superior a la totalidad del CANON FIJO pagado durante ese año por el CONCESIONARIO al CONCEDENTE, el CONCESIONARIO abonará al CONCEDENTE dentro de los TREINTA (30) días siguientes, la diferencia entre el CANON CONTINGENTE y el MONTO PAGADO.

5.2. A los efectos del presente Contrato, y en relación con el CONCESIONARIO, la facturación anual del CONCESIONARIO será el monto resultante de sumar la totalidad de las sumas percibidas por el CONCESIONARIO, por todo concepto, que tuvieran su causa directa o indirecta en la explotación del polígono concesionado, incluyendo sin limitación, alquileres devengados a su favor, venta de bienes y servicios al público general de establecimientos del CONCESIONARIO en el polígono concesionado, precios de admisión al y uso del polígono concesionado, de cualquier naturaleza, percibidos por el CONCESIONARIO y cualquier otro ingreso del CONCESIONARIO que tuviera su causa directa o indirecta en la explotación por parte del CONCESIONARIO del polígono concesionado o de la OBRA, pero excluyendo el impuesto al valor agregado y a los ingresos brutos que perciba el CONCESIONARIO con motivo de dichos ingresos; y los ingresos correspondientes a la venta o disposición por cualquier título por el CONCESIONARIO de bienes que

revistan el carácter de bienes de uso de conformidad con las normas de contabilidad generalmente aceptadas en la República Argentina de tiempo en tiempo (la “Facturación Anual”). En todos los casos la determinación de la Facturación Anual del CONCESIONARIO deberá ser realizada en base a sus estados contables auditados por el período anual al que corresponde la determinación.

5.3. En el caso que en algún año el MONTO PAGADO fuera superior al CANON CONTINGENTE, el CONCESIONARIO no deberá abonar ningún canon adicional en ese año ni tendrá derecho a reclamar monto alguno al CONCEDENTE por dicha diferencia.

5.4. Junto con el pago del Canon Contingente, el CONCESIONARIO deberá presentar el cálculo y la documentación respaldatoria de la Facturación Anual del CONCESIONARIO, adjuntando a dicho cálculo sus estados contables auditados de donde surja el detalle de la facturación total durante dicho ejercicio en relación con el polígono concesionado y una certificación suscripta por el CONCESIONARIO y el auditor de sus estados contables determinando el monto de la Facturación Anual del CONCESIONARIO para cada uno de los meses de dicho ejercicio. Dentro de los TREINTA (30) días siguientes a la presentación de dicha documentación, el CONCEDENTE realizará las conciliaciones entre los montos efectivamente pagados por el CONCESIONARIO y el monto de la Facturación Anual del CONCESIONARIO.

5.5. Ante la falta de presentación de la documentación detallada en el precedente y sin perjuicio de la facultad del CONCEDENTE de rescindir el presente Contrato, conforme lo previsto en presente, el CONCESIONARIO deberá pagar una multa diaria de DÓLARES QUINIENTOS (US\$ 500).

SEXTO: Estado de uso.

6.1. “EL CONCESIONARIO” recibe el/los polígonos/s concesionados en el estado de conservación que se encuentran, conforme el detalle de los Anexos correspondientes al Pliego de Bases y Condiciones Particulares como ANEXOS (ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO DE LOS POLÍGONOS Y OCUPACIÓN, CONSTANCIA DE VISITA), que forman parte integrante del presente contrato.

6.2. “EL CONCESIONARIO” está obligado a conservar los inmuebles en buen estado, debiendo reintegrarlo al vencimiento de la Concesión con las mejoras realizadas.

Al respecto, deberá suscribirse el Acta Inventario, que consta como Anexo del Pliego de Bases y Condiciones Particulares y que forma parte integrante del presente contrato.

SEPTIMA: Impuestos y gastos.

Queda a cargo del “CONCESIONARIO” el pago de todos los servicios, impuestos, tasas, servicios y contribuciones municipales, provinciales y nacionales en el porcentaje de que recaigan sobre el/los polígonos concesionados, como así también el desarrollo de la actividad y todo aquello necesario para el funcionamiento del mismo. Asimismo, el “CONCESIONARIO” asume expresamente el pago del

impuesto de sellos que pudiera resultar aplicable al presente contrato.

OCTAVA: Mora en los pagos.

8.1. La mora en el pago se producirá automáticamente, sin necesidad de interpelación previa alguna, por el sólo transcurso de los plazos estipulados 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.

8.2. El incumplimiento, en tiempo y forma, en el pago del canon de TRES (3) períodos mensuales consecutivos, o del Canon Contingente si fuera aplicable, o de seis (6) períodos mensuales no consecutivos cada TRES (3) años, incluyendo incumplimientos respecto al Canon Contingente, durante toda la vigencia del Contrato habilitará a la CONCEDENTE a ejercer sus facultades rescisorias previstas en el presente con causa en el incumplimiento del CONCESIONARIO, previa intimación por escrito por parte del CONCEDENTE al cumplimiento por un plazo de DIEZ (10) días hábiles.

NOVENA: Propiedad De Las Mejoras.

Todas las mejoras realizadas en el polígono concesionado que afecten la estructura de los mismos quedarán incorporadas al patrimonio estatal y no dará lugar a compensación alguna, sin indemnización alguna para el CONCESIONARIO, incluyendo sin limitación la totalidad de los inmuebles e instalaciones por accesión al Inmueble Concesionado, los equipos instalados en el mismo de cualquier naturaleza y todo y cualquier bien necesario para la explotación del Inmueble Concesionado.

DÈCIMA: Responsabilidad Por Daños.

El CONCESIONARIO será responsable en todos los casos de los deterioros ocasionados a los bienes afectados a la concesión, que no obedezcan al uso normal de los mismos. Si en el momento de recibir las instalaciones y bienes el CONCESIONARIO no formulara observación, se entenderá que recibe en perfectas condiciones los espacios. Ello, respecto únicamente aplicará a los aspectos que pudiesen ser verificados y/o relevados al momento de la entrega de la tenencia.

DÈCIMA PRIMERA: Rescisión Anticipada Por El Concesionario.

El CONCESIONARIO podrá a partir del DECIMO (10) año de contratación rescindir el contrato sin ningún apercibimiento, siempre que notifique a la AGENCIA dicha rescisión UN (1) año antes de la entrega formal del polígono concesionado y luego de constatado el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en el contrato a dicha fecha.

DÉCIMA SEGUNDA: Modificaciones al Inmueble.

El CONCESIONARIO no podrá realizar ninguna modificación al bien concesionado, salvo las establecidas en el Proyecto Ejecutivo y de Obra aprobado, sin previa conformidad por escrito de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. En el caso de resultar necesario y con la previa autorización escrita de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá introducir al bien concesionado todas aquellas modificaciones que sean indispensables para adaptarlas a su servicio y/o necesidades.

DÉCIMA TERCERA: Garantía de cumplimiento de contrato. Actualización anual.

El adjudicatario deberá integrar la garantía de cumplimiento del contrato, equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del monto total adjudicado, a través de cualquiera de las formas previstas en el artículo 39 del Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aprobado mediante Disposición ONC N° 63-E/2016, dentro del término de CINCO (5) días de firmado el contrato. Vencido dicho plazo sin haberse constituido, e intimado por la unidad operativa para su cumplimiento, el CONCEDENTE podrá rescindir el contrato 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 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 suscripción del presente (conforme Artículo 82° de la Ley de Presupuesto 27341 y Art. 5° inc. c del Decreto N° 146/2017).

DÉCIMA CUARTA: Proyecto Ejecutivo y De obra. Auditor.

El CONCESIONARIO deberá presentar dentro del plazo máximo de CIENTO VEINTE (120) días desde la firma del presente contrato, sobre la base de la propuesta presentada, el Proyecto Ejecutivo y de obra para aprobación de AABE. Una vez recibido el Proyecto Ejecutivo, el CONCEDENTE tendrá TREINTA (30) días para expedirse sobre su aprobación o efectuar observaciones, según lo establecido en el ANEXO de CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

En caso que el CONCEDENTE solicite al CONCESIONARIO efectuar modificaciones, ajustes o correcciones al Proyecto Ejecutivo y de Obra, el CONCESIONARIO deberá, en un plazo máximo de QUINCE (15) días realizar las modificaciones, correcciones o ajustes solicitados y volver a presentar el Proyecto Ejecutivo y de Obra.

El CONCESIONARIO deberá, con carácter previo a la presentación del Proyecto Ejecutivo y de obra, dar la debida intervención y/o visado de la Autoridad de Aplicación del GCBA correspondiente para su aprobación por parte de la AABE por encontrarse los polígonos en trato ubicados dentro de un área de arquitectura especial, concretamente el área “AE 30 – Ámbito Patrimonial Entorno Hipódromo” que cuenta con protección edilicia y normas especiales para edificios y usos específicos.

AUDITOR

Una vez finalizado el Proyecto Ejecutivo y de Obra, el CONCEDENTE contratará un AUDITOR a costo y cargo del CONCESIONARIO a fin de que cuantifique y se expida acerca del cumplimiento de las inversiones comprometidas en el Plan de Inversión presentado y aprobado.

DÉCIMA QUINTA: Garantía de Inversión de la Obra.

El Concesionario deberá constituir y presentar un seguro de caución en concepto de Garantía de Inversión. La misma deberá constituirse por un valor del treinta por ciento (30%) del monto de la inversión total ofertado. Deberá presentarse conjuntamente con el Proyecto Ejecutivo y de obra. La garantía de Inversión permanecerá en vigor por un período de Doce (12) meses posteriores a la entrega del Acta de Fin de Obra y entrega del informe final del Auditor contratado por la AGENCIA a cargo y costo del CONCESIONARIO.

DÉCIMA SEXTA: Plazo De Ejecución De Las Obras.

El CONCESIONARIO deberá presentar un plan de trabajo con etapas de ejecución.

El plazo máximo de la obra será de TREINTA (30) meses, computados desde la aprobación formal por parte de la AABE del Proyecto Ejecutivo y de obra presentado oportunamente conforme lo estipulado en la Cláusula DECIMA CUARTA.

El plazo será improrrogable, con la única excepción de la ocurrencia de hechos que puedan encuadrarse dentro de las figuras de caso fortuito y fuerza mayor, debidamente comprobado. Queda expresamente entendido que los acontecimientos meteorológicos o inconvenientes atmosféricos (por ejemplo, lluvias, granizo, niebla, inundaciones, etc.) solo podrán ser considerados fuerza mayor cuando consistan en eventos extraordinarios, en exceso de los registros históricos de los últimos 30 años en la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES y solo en la medida en que los mismos inciden efectivamente en los plazos de la Obra.

Asimismo, se considerará un impedimento valido para continuar con las obras cuando exista una resolución judicial firme de Amparo que ordene frenar la obra.

Cuando se den estas circunstancias, que afectan a los trabajos en curso y que justifiquen una ampliación del plazo, el CONCESIONARIO deberá comunicarlo

formalmente al AABE dentro de los CINCO (5) días hábiles de producida la causa alegada. En tal supuesto, la AABE analizará la procedencia del reclamo y de ser esta conducente, otorgará una razonable ampliación del plazo que contemple la exacta incidencia que hubiere tenido la fuerza mayor en el desarrollo de la Obra o en el cumplimiento de las obligaciones del CONCESIONARIO.

DÈCIMA SEPTIMA: Incumplimiento de Obligaciones.

En el caso de incumplimiento total o parcial por parte del CONCESIONARIO de cualquiera de las obligaciones emergentes del contrato de concesión, se faculta al CONCEDENTE a intimar al CONCESIONARIO a cumplir con las mismas en un plazo máximo de TREINTA (30) días corridos desde la notificación.

En el caso de que el incumplimiento persista, se le aplicará una multa equivalente al 10% del monto que represente la parte no cumplida.

Transcurridos SESENTA (60) días desde la referida notificación, el CONCEDENTE podrá rescindir el contrato, con la pérdida de la garantía de cumplimiento del mismo, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, siendo suficiente al efecto la comunicación por medio de la cual el concedente notifica al CONCESIONARIO su voluntad de rescindirlo.

DECIMO OCTAVA: Custodia del bien.

El CONCESIONARIO se compromete a cuidar que los polígonos concesionados no sean usurpados 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 la CLÁUSULA SEGUNDA durante el tiempo en que perduren dichas circunstancias.

DECIMO NOVENA: Fiscalización e Inspección.

El “CONCEDENTE”, se reserva el derecho de fiscalizar e inspeccionar el bien toda vez que lo considere necesario, previa identificación del agente, de su calidad de inspector de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO mediante su respectiva credencial.

La AABE realizará cada DOS (2) años contados desde la fecha de presentación del Acta de Fin de Obra, una inspección del polígono concesionado a los fines de verificar su estado de mantenimiento y el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente artículo, a cuyo fin podrá requerir toda la documentación que acredite dicho cumplimiento. Una vez efectuada la inspección, la AABE emitirá un informe en el que se expedirá sobre el estado del mismo. El estado del polígono en el informe será calificado como: Bueno,

Regular o Malo.

Dicho informe será evaluado según el ANEXO PLANILLA EVALUACIÓN MANTENIMIENTO en donde cada uno de los ítems mencionados será calificándolos de 1 a 5. El resultado será evaluado de la siguiente forma:

- Mantenimiento Bueno (295 a 236 puntos)
- Mantenimiento Regular (235 a 119 puntos)
- Mantenimiento Malo (118 a 0 puntos)

En el caso de no existir un rubro mencionado en la PLANILLA DE EVALUACIÓN DE MANTENIMIENTO, el mismo será calificado con el nombre de “NO APLICA” obteniendo 5 puntos en el ítem.

Si el estado es calificado como Regular, AABE intimará al concesionario a ejecutar las reparaciones y mejoras necesarias, fijándole el plazo para hacerlo.

Vencido el plazo otorgado para realizar las adecuaciones, AABE podrá rescindir el Convenio por incumplimiento.

Si el estado es calificado como Malo, AABE intimará al concesionario a ejecutar las reparaciones y mejoras necesarias, fijándole el plazo para hacerlo y le aplicará una multa diaria, según lo previsto en la cláusula de Penalidades, de DÓLARES QUINIENTOS (US\$ 500). Vencido el plazo otorgado para realizar las adecuaciones, AABE podrá rescindir el Convenio por incumplimiento.

VIGESIMA: Seguros

El CONCESIONARIO deberá contratar y presentar ante la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en adelante la AGENCIA, todos los seguros que se enumeran a continuación, emitidos por compañías de seguros habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN –dentro de los QUINCE (15) días del perfeccionamiento del contrato, sin admitir excepción y como requisito indispensable para iniciar la actividad.

Seguro contra Incendio por el término del contrato, endosado a favor de la AGENCIA, según lo establecido por el Tribunal de Tasaciones de la Nación para los inmuebles:

Reng.	Detalle	Nota y Fecha	Monto del Seguro de Incendio establecido por el TTN.
01	EDIFICIO BAÑOS	IF-2019-79256681-APN-TTN#MI de fecha 29 de Agosto de 2019	\$ 27.000.000,00
	EX LABORATORIO EQUINO	IF-2019-79257366-APN-TTN#MI de fecha 29 de Agosto de 2019	\$ 7.750.000,00
02	EX CENTRO DE CAPACITACION	IF-2019-79442009-APN-TTN#MI de fecha 29 de Agosto de 2019	\$ 5.100.000,00
03	EX TERRENO BALDIO	-----	-----

Seguro de Responsabilidad Civil por un monto de \$10.000.000 (PESOS DIEZ MILLONES) 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, en los términos de la normativa vigente que incluya al personal que, directa o indirectamente, cumpla tareas relacionadas con todos los trabajos a desarrollar dentro de los inmuebles.

En el supuesto que el CONCESIONARIO utilizare los servicios de un monotributista, el mismo deberá presentar el Seguro de Vida Colectivo Obligatorio.

Es obligación del CONCESIONARIO presentar los seguros originales ante la Agencia en la Dirección de Atención al Ciudadano y Gestión Documental, Av. Ramos Mejía 1302, PB, CP 1104, en sobre cerrado, dirigido a la Dirección General de Administración, con identificación del Contrato correspondiente, salvo excepción detallada en el presente Pliego.

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, sus funcionarios y empleados con motivo de las prestaciones dinerarias que se vea obligada a abonar al personal dependiente o ex dependiente de (Nombre de la Contratista), 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.

PERSONAL: La totalidad del personal que el CONCESIONARIO emplee para la realización 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 de los

inmuebles concesionados como, asimismo, el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de las leyes laborales, en especial las vinculadas a cobertura contra riesgos del trabajo.

Así también el CONCESIONARIO deberá presentar ante la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, en el plazo de QUINCE (15) días contados a partir de la fecha de suscripción del contrato, una copia certificada de los siguientes documentos: Nómina de los empleados declarados en el Formulario 931 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) y del formulario 931 que acredite la constancia de pago. En el caso de no presentar copia certificada podrá hacerlo con fotocopias de los documentos requeridos, los que serán autenticados contra la presentación de los originales por un funcionario del organismo. La falta de presentación del formulario 931 de Nómina de Empleados y del formulario 931 referido a las acreditaciones de constancia de pago, será causal de rescisión.

El CONCESIONARIO se compromete a mantener la Nómina del personal a su cargo, como así también la documentación referida a los seguros, permanentemente actualizada, durante toda la vigencia del contrato, debiendo presentar copia de la misma cada vez que se produzca alguna modificación.

VIGESIMA PRIMERA: Desalojo.

Ambas partes aceptan expresamente la aplicación de lo establecido por la ley N° 17.091 en el supuesto que el CONCEDENTE deba desalojar por cualquier causa al CONCESIONARIO. Sin perjuicio de ello, el “CONCEDENTE” podrá optar por la aplicación de la norma que resulte más conveniente en dicho momento para llevar a cabo el desalojo del “CONCESIONARIO” y/o subocupantes.

VIGESIMA SEGUNDA: Usos y zonificación.

El “CONCESIONARIO” declara conocer los usos y/o destinos permitidos de acuerdo a la zonificación de los polígonos. El “CONCESIONARIO” será responsable de gestionar, obtener y observar o hacer observar a los terceros, y a su exclusivo cargo, todos y cada uno de los permisos y habilitaciones nacionales, provinciales o municipales, necesarios para llevar a cabo la concesión y explotación de los inmuebles conforme el destino que se hubiere establecido.

VIGÉSIMA TERCERA: Acta de Entrega y Desocupación.

Dentro de los DIEZ (10) días corridos desde la finalización del presente Contrato de Concesión de Uso las partes deberán suscribir el Acta de Entrega y Desocupación, que consta como ANEXO H del Pliego de Bases y Condiciones Particulares y que forma parte del presente contrato., en la cual dejarán asentado, como mínimo, las siguientes circunstancias: a) la entrega de los polígonos 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.

Conforme ello todos los soportes y estructuras instalados por el CONCESIONARIO, deberán ser retiradas dentro del plazo de TREINTA (30) días corridos a partir de la finalización de la concesión. Si el CONCESIONARIO no retirara los soportes, la Agencia podrá ordenar su retiro por cuenta y orden del CONCESIONARIO, o quedárselos como mejoras, sin derecho a indemnización alguna.

VIGESIMO CUARTA: 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. -

VIGESIMO QUINTA: Domicilios y Jurisdicción.

A todos los efectos emergentes del presente Contrato, las partes constituyen los siguientes domicilios a) el CONCEDENTE en la Av. Ramos Mejía 1302, piso..... 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 Federales en lo Contencioso Administrativo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con exclusión de cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder. ----



**Agencia de Administración
de Bienes del Estado**

“2019- Año de la Exportación”

En prueba de conformidad se firma 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..... de

ANEXO E

MANIFESTACION DE VIGENCIA DE LA PERSONERIA INVOCADA

El oferente manifiesta, bajo su responsabilidad, que la documentación acompañada que acredita la representación invocada para el presente acto se encuentra vigente, esto es, que la misma no ha sido modificada, ampliada ni dejada sin efecto con ulterioridad y que el poder empleado no le ha sido revocado ni limitado en forma alguna.

Firma:

Aclaración:

Fecha:



ANEXO F

ACTA DE INVENTARIO

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

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

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

Observaciones (Arreglos o mejoras):

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

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



ANEXO G

ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO DEL POLÍGONO CONCESIONADO Y OCUPACIÓN.

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

Estado de los bienes:

(Si hubo Observaciones en el Anexo F Acta Inventario)

.....

(Si no hubo Observaciones)

“El bien cumple con lo requerido”

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



ANEXO H

ACTA DE ENTREGA Y DESOCUPACIÓN

A los... del mes de, el Sr..... hace entrega formal del polígono ubicado en objeto del Contrato de Concesión N°....., adjudicado mediante Licitación Pública N° 392-0013-LPU19, el cual se encuentra a la fecha de la presente finalizado.

Se deja constancia que el mismo se entrega desocupado y libre de ocupantes, en las mismas condiciones que fue entregado al inicio del contrato mencionado.

Se deja constancia que quedan pendientes los siguientes gastos..... por las sumas de..... a cargo del CONCESIONARIO, cuya fecha de vencimiento es, los que se abonarán el día.....

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



ANEXO I

REQUISITOS PARA CONFECCIONAR SEGUROS:

- 1) Original de la Póliza vigente
- 2) Recibo original o fotocopia certificada por personal autorizado de la AABE del pago de la prima.
- 3) Certificación por Escribano Público de la firma del funcionario actuante por la Cía. Aseguradora, manifestando que está facultado para suscribir la correspondiente Póliza, y además en caso de corresponder la firma del Escribano deberá estar legalizada por el colegio respectivo.
- 4) La Póliza debe especificar la ubicación del riesgo y número/ubicación del Inmueble asegurado, según surge del contrato respectivo.
- 5) La Póliza debe estar endosada a favor de AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO como Asegurado o Coasegurado.
- 6) 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 J

DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES - DECRETO 202/2017

Tipo de declarante: Persona humana
Nombres
Apellidos
CUIT

Vínculos a declarar

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

(Marque con una X donde corresponda)

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

Vínculo

¿Con cuál de los siguientes funcionarios?

(Marque con una X donde corresponda)

Presidente	
Vicepresidente	
Jefe de Gabinete de Ministros	
Ministro	

Autoridad con rango de ministro en el Poder Ejecutivo Nacional	
Autoridad con rango inferior a Ministro con capacidad para decidir	

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

Nombres	
Apellidos	
CUIT	
Cargo	
Jurisdicción	

Tipo de vínculo

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

Sociedad o comunidad		Detalle Razón Social y CUIT
Parentesco por consanguinidad dentro del cuarto grado y segundo de afinidad		Detalle qué parentesco existe concretamente
Pleito pendiente		Proporcione carátula, 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 y frecuencia en el trato.		No se exige información adicional
---	--	-----------------------------------

Información adicional

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

Firma

Aclaración

Fecha y lugar

DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES - DECRETO 202/2017

Tipo de declarante: Persona jurídica

Razón Social	
CUIT/NIT	

Vínculos a declarar

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

(Marque con una X donde corresponda)

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

--	--

Vínculo

Persona con el vínculo

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

Persona jurídica (si el vínculo a declarar es directo de la persona jurídica declarante)		No se exige información adicional
--	--	-----------------------------------

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

Información adicional

¿Con cuál de los siguientes funcionarios?

(Marque con una X donde corresponda)

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

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

Nombres	
Apellidos	
CUIT	
Cargo	
Jurisdicción	

Tipo de vínculo

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

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



en el trato.		
--------------	--	--

Información adicional

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

Firma y aclaración del declarante Carácter en el que firma Fecha

ANEXO K
PACTO DE INTEGRIDAD
entre la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y los oferentes.
Licitación Pública Nº 392-0013-LPU19

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de de 20.....

Ante la opinión pública local, Nacional e Internacional, en nombre propio y en representación de todos los funcionarios y asesores que directa o indirectamente participan en ésta contratación, hemos acordado suscribir el presente PACTO DE INTEGRIDAD enfocado a combatir toda forma de corrupción que tenga como fin obtener o retener un contrato u otra ventaja que sea contraria a las normas aplicables. Por medio del presente se asume el compromiso de actuar con transparencia, ética e integridad cumpliendo con las pautas enumeradas a continuación, en un todo de acuerdo con lo dispuesto por el Decreto N° 202/2017 y el Anexo II de la Resolución 11-E/2017 y demás leyes aplicables:

1. Los oferentes y la AABE asignan importancia a la presentación de propuestas en un entorno libre, imparcial, transparente, competitivo y no sujeto a abuso.

2. A los oferentes les complace confirmar 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 este contrato u otra ventaja impropia;

(b) no han acordado o consensuado, ni acordarán ni consensuarán posturas con otros oferentes o potenciales participantes con el fin de perjudicar a otro y/o de limitar indebidamente la concurrencia, igualdad y transparencia para ésta contratación;

(c) se abstendrán de tergiversar u ocultar 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 contrato.

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

I) Lograr la adjudicación del contrato.

II) Lograr cambios sustanciales en el contrato respecto de los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares, 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 AABE.
- 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 AABE y su seriedad.

3. Los oferentes desarrollarán sus actividades en el marco de 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 reglas aplicables sea acatado por todos sus gerentes y empleados. A tal fin se comprometen a difundir el Pacto de Integridad y los canales de denuncia existentes entre sus dependientes y por otra parte invitarán a adherir al Pacto de Integridad a subcontratistas y terceros que trabajan con ellos, sobre los que recaerá la responsabilidad que les correspondiere por sus acciones.

4. Este compromiso se presenta en nombre de los Presidentes/Gerentes Generales de las empresas u oferentes. Quienes participan en consorcio o unión temporal suscriben este Pacto en nombre de cada uno de los Presidentes y Gerentes Generales de las empresas asociadas, así como de la Unión Transitoria de Empresas (UTE).

5. Los oferentes internacionales que participan en esta contratación, asumen este compromiso en nombre del Presidente/Gerente General de la casa matriz de la compañía y este compromiso abarca a los Gerentes y empleados de la subsidiaria en Argentina, cuando ésta existiere.

6. Respecto de la presentación de las propuestas, los participantes se comprometen a preparar una oferta seria, con información fidedigna y a no presentar un precio artificialmente bajo con la intención de buscar, mediante la ejecución del contrato, una compensación del precio a través de la reclamación de pagos adicionales. Se entiende que este compromiso no limita la posibilidad de acordar adicionales a los contratos por otros conceptos, cuando éstos sean justos y debidamente sustentados.

7. Al finalizar la ejecución del contrato, el representante legal del CONCESIONARIO manifestará en carácter de Declaración Jurada, que para la obtención o retención del contrato no se han quebrantado los compromisos asumidos en el presente Pacto.

8. Por su parte, los funcionarios o asesores de la AABE 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 contrato.

(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 la contratación en curso.

Esto incluye la abstención de pedir o aceptar cualquier pago u otro favor por parte de un funcionario o asesor de la AABE, de manera directa o a través de terceros, de los oferentes o del CONCESIONARIO, a cambio de:

I) Diseñar el proyecto o partes de éste de una manera que ofrezca ventajas indebidas a uno o varios oferentes.

II) Dar ventajas indebidas a cualquiera de los oferentes en la evaluación y selección de las ofertas para la adjudicación del contrato.

III) Aprobar cambios sustanciales en el contrato respecto de los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares, 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.

IV) Aprobar resultados por debajo de los parámetros propuestos y pactados con la AABE.

V) Abstenerse de monitorear apropiadamente la ejecución del 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.

9. A efectos de salvaguardar el contenido de este Pacto de Integridad, los funcionarios, los oferentes, y en definitiva cualquier persona que tome conocimiento del incumplimiento de las condiciones aquí acordadas, podrá poner dicha circunstancia en conocimiento de la Oficina Anticorrupción (en adelante OA), quien luego de analizar preliminarmente la viabilidad de la denuncia formulada en el marco de sus competencias, deberá notificarla a la máxima autoridad de la AABE, siendo el organismo en el que tramita el procedimiento. En los casos en que el incumplimiento denunciado pudiera conllevar el incumplimiento de la Ley de Defensa de la Competencia N° 25.156, la OA comunicará además dicha circunstancia a la autoridad de aplicación correspondiente.

10. Respecto de los pagos relacionados con esta contratación, los participantes acuerdan que en caso de presentarse una denuncia sobre incumplimiento de los compromisos asumidos en el presente Pacto y que la Oficina Anticorrupción considere que existan serios indicios de su veracidad, el oferente involucrado y/o el CONCESIONARIO se comprometen a poner a disposición de dicha Oficina toda la información que ésta solicite sobre pagos efectuados, relacionados con la preparación de las ofertas y/o con el contrato y sobre los beneficiarios de dichos pagos.

Todos los firmantes del presente Pacto se comprometen a poner a disposición, si fuere necesario, toda la información a su alcance relacionada con la contratación, incluyendo los estudios efectuados para presentar la oferta.

11. La AABE ha tomado medidas tendientes a fortalecer la transparencia y el monitoreo adecuados del proceso de selección del oferente y la ejecución del contrato. No obstante ello, en caso de que cualquiera de los firmantes del presente detectase irregularidades en los Pliegos de Bases y Condiciones 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.

Los oferentes asumen 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.

12. La AABE, ante la formulación de una denuncia sobre incumplimiento del presente Pacto, deberá expedirse en forma previa a resolver el procedimiento. Sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas previstas por la normativa específica, el presente Pacto de Integridad suscripto fija como sanción ante su incumplimiento, la exclusión del oferente del procedimiento de contratación y el inmediato informe a los organismos correspondientes para poner en marcha los restantes procedimientos sancionatorios aplicables. Si el incumplimiento se detecta en forma posterior a la ejecución del contrato, procederá la inmediata información a los organismos correspondientes para la puesta en marcha de los regímenes sancionatorios. Tratándose de incumplimientos por parte de los funcionarios públicos, serán pasibles de las sanciones dispuestas en los regímenes disciplinarios y penales correspondientes.

Firma

Aclaración

Fecha y lugar

ANEXO L

DECLARACION JURADA SOBRE CONOCIMIENTO DE LOS POLIGONOS CONCESIONADOS

El que suscribe:....., Documento de Identidad N°:....., en su carácter de representante de la empresa:....., con domicilio real en:; declara bajo juramento tener conocimiento de la situación del inmueble de la Licitación Pública N° 392-0013-LPU19, correspondiente a la Concesión de Uso destinada a explotación destinada al mantenimiento, administración y explotación comercial de CUATRO (4) polígonos dentro del inmueble ubicado en la Av. Del Libertador N° 4681, N° 4635, N° 4499 y N° 4411, en el Barrio de Palermo, Comuna 14 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por el plazo de VEINTE (20) años.

Atentamente.

Firma:

Nombres y Apellido:

Documento de Identidad:

Empresa Representada:

Domicilio:

Teléfono N°.....



ANEXO M- GRILLA DE PONDERACIONES

ITEM	Max ptos	Ptos obt.
A. CANON OFRECIDO (70%)		
Canon Ofrecido	70	
B. INVERSIÓN (30%)		
Inversión Ofrecida	30	
TOTAL	100	



ANEXO N

PLANILLA DE EVALUACIÓN DEL ESTADO DE MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE

#	RUBROS/ITEMS	CALIFICACIÓN	
		Excelente (5), Muy Bueno (4), Bueno (3), Regular (2), Satisfactorio (1)	Observaciones
1	MANTENIMIENTO EDIFICACIÓN		
1.1	Estructura resistente		
1.2	Mamposerías		
1.3	Tabiquería roca de yeso		
1.4	Aislaciones		
1.5	Revoques		
1.6	Yesería		
1.7	Solados		
1.8	Revestimientos		
1.9	Marmolería		
1.10	Cielorrasos de yeso		
1.11	Cielorrasos de roca de yeso		
1.12	Pintura		
2	MANTENIMIENTO CARPINTERÍAS		
2.1	Puertas de madera		
2.2	Muebles y alacenas de madera		
2.3	Puertas metálicas		
2.4	Ventanas de aluminio		
2.5	Vidrios		
2.6	Herrerías		
3	JARDINERIA		
3.1	Estado sanitario de especies		
3.2	Corte de césped		
3.3	Limpieza general		
4	OPERACIÓN INST. ELÉCTRICA		
4.1	Iluminación		
4.2	Tableros de potencia		
4.3	Generador Emergencia		
4.4	Tomas, llaves, etc.		
4.5	Automatismos		
4.6	Registros de pruebas/mantenimiento		
5	OPERACIÓN CORRIENTES DÉBILES		
5.1	Detección de Humo		
5.2	Control de Accesos		
5.3	CCTV		
5.4	Alarmas		
5.5	Voz y Datos		
5.6	BMS		
5.7	Registros de pruebas/mantenimiento		
6	OPERACIÓN INST. SANITARIA		
6.1	Limpieza de tanques		
6.2	Pérdidas en el sistema		
6.3	Funcionamiento artefactos		
6.4	Registros de pruebas/mantenimiento		
7	OPERACIÓN INST. GAS		
7.1	Pérdidas en el sistema		
7.2	Funcionamiento artefactos		
7.3	Registros de pruebas/mantenimiento		
8	OPERACIÓN INST. EXTINCIÓN INCENDIO		
8.1	Estado de tanque		
8.2	Estado de planta de bombeo		
8.3	Pérdidas en el sistema		
8.4	Registros de pruebas/mantenimiento		
9	OPERACIÓN INST. TERMOMECÁNICA		
9.1	Estado de Equipos		
9.2	Limpieza de conductos y rejillas		
9.3	Evaluación grado de confort		
9.4	Registros de pruebas/mantenimiento		



10	OPERACIÓN ASCENSORES / MONTACARGAS		
10.1	Estado de equipos		
10.2	Limpieza de SM y pasadizos		
10.3	Operación sistema		
10.4	Registros de pruebas/mantenimiento		
11	LIMPIEZA		
11.1	Evaluación limpieza exterior		
11.2	Evaluación limpieza interior		
11.3	Manejo de Residuos		
11.4	Sistema de Reciclado de Residuos		
11.5	Evaluación limpieza sanitarios y cocinas		
11.6	Evaluación limpieza de vidrios		



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2019 - Año de la Exportación

Hoja Adicional de Firmas
Pliego

Número:

Referencia: Pliego de Bases y Condiciones Particulares Licitación Pública de Etapa Única Nacional N° 392-0013-LPU19 para la Concesión de Uso de CUATRO (4) polígonos dentro del inmueble ubicado en la Avenida Del Libertador N° 4681, 4635, 4499 y 4411.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 88 pagina/s.