



Agencia de Administración de Bienes del Estado

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

Denominación de la UOC :	392 - Dirección de Compras, Contrataciones y Subastas.
Domicilio:	Av. Dr. J. M. Ramos Mejía N°1.302 - C.A.B.A
Correo electrónico:	subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar
Teléfono/Fax:	Tel (011) 4318-3429/3868/3444

PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN N° 392-0003-LPU22	
Tipo:	Licitación Pública
Clase:	Etapa Única Nacional
Modalidad:	Sin Modalidad

Expediente Electrónico N°:	EX-2022-30408913- -APN-DCCYS#AABE
Rubro:	Inmuebles
Objeto:	Concesión de Uso destinada a la explotación comercial de inmuebles comprendidos sobre el frente del Hipódromo Argentino de Palermo, sito en la Av. del Libertador al N° 4400/4700, CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.
Plazo del Contrato:	VEINTE (20) AÑOS contados desde la firma del contrato.
Canon Mensual Base:	<ul style="list-style-type: none"> • RENGLÓN N° 1: UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA MIL (\$ 1.480.000) • RENGLÓN N° 2: UN MILLÓN CIENTO OCHENTA MIL (\$ 1.180.000) • RENGLÓN N° 3: UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHENTA MIL (\$ 1.880.000) • RENGLÓN N° 4: UN MILLÓN QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL (\$ 1.524.000)



**Agencia de Administración
de Bienes del Estado**

Costo del Pliego:	SIN VALOR
Moneda de Cotización:	PESOS ARGENTINOS
Plazo de Mantenimiento de la Oferta:	NOVENTA (90) días corridos



PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES

ARTÍCULO 1º: OBJETO.

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

REGLÓN Nº 1 - EDIFICIO BAÑOS: Un inmueble destinado a la explotación comercial, ubicado en Av. Del Libertador N° 4681, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, identificado con el CIE N° 02-0000266-0/2, el cual consta de una superficie total de terreno de TRES MIL DIECISÉIS METROS CUADRADOS (3.016 m²) y una superficie cubierta de DOS MIL CIENTO DIECISÉIS METROS CUADRADOS (2.116 m²).

REGLÓN Nº 2 - EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO): Un inmueble destinado a la explotación comercial gastronómica, ubicado en Av. Del Libertador N° 4625, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, identificado con el CIE N° 02-0000272-5/2, con una superficie total de TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (3.250,61 m²) y una superficie cubierta de MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON VEINTE DECÍMETROS CUADRADOS (1.188,20 m²).

REGLÓN Nº 3 - EDIFICIO TATTERSALL: Un inmueble destinado a la explotación comercial, ubicado en Av. Del Libertador N° 4595, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, identificado con el CIE N° 02-0000269-5/2, con una superficie de terreno de OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (8.894,32 m²), una superficie cubierta (PA) de CINCO MIL SETECIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (5.717.40 m²), una superficie cubierta (PB) de MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS CON SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS (1.281,60 m²), una superficie semi-cubierta de MIL TRESCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (1.310 m²), siendo la superficie total de DIEZ MIL



CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (10.175,92 m²).

REGLÓN Nº 4 - EX CENTRO DE CAPACITACIÓN, CALLE INTERNA Y ESPACIO PÚBLICO: dos inmuebles destinados a la explotación comercial: el primero de ellos ubicado en Av. Del Libertador Nº 4489, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, identificado con el CIE Nº 02-0000268-7/2, con una superficie de terreno de MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (1.834,82 m²), una superficie cubierta (PB) de CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (179,40 m²), una superficie cubierta (PA) de CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (179,40 m²), siendo la superficie total de DOS MIL CATORCE METROS CUADRADOS CON VEINTIDÓS DECÍMETROS CUADRADOS (2.014,22 m²).

El segundo inmueble, ubicado en Av. Del Libertador Nº 4411/49 de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, identificado con el CIE Nº 02-0000270-9/4, con una superficie de terreno de CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (4.149 m²), una superficie cubierta de SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (64 m²), siendo la superficie total de CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (4.149 m²).

Integra el conjunto la calle interna que divide estos últimos, la cual se encuentra ubicada en Av. Del Libertador Nº 4489, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, se identifica con el CIE Nº 02-0000264-4/1, cuenta con una superficie total de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CON CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS (833,50 m²).

A los efectos identificatorios se acompaña como **ANEXO I - Croquis de ubicación de los inmuebles**.

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

ARTÍCULO 2º: ORGANISMO CONTRATANTE.

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

El domicilio de la Dirección de Compras, Contrataciones y Subastas (UOC 392), para este acto, se establece en Av. Dr. José María Ramos Mejía Nº 1.302, 1º Piso, Oficina 101/103, CP 1104, (C.A.B.A). Teléfono: (011) 4318-3429 / 3868 / 3444.



Correo electrónico: subastasyconcesiones@bienesdeleestado.gob.ar.

ARTÍCULO 3º: PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.

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

Procedimiento de Selección/Nº/Ejercicio: **LICITACIÓN PÚBLICA Nº 392-0003-LPU22**

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 SIETE (7) días previos a la fecha fijada para la apertura de las ofertas. No se aceptarán consultas telefónicas y no serán contestadas aquellas que se presenten fuera de término.

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

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

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



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

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

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

La presentación de cada oferta se hará a través de los formularios electrónicos disponibles en COMPR.AR, cumpliendo todos los requisitos exigidos en el Pliego Único de Bases y Condiciones Generales del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, que como Anexo al Artículo 1º forma parte de la Disposición de la ONC N° 63 - E/2016 y sus modificatorias, como así también del presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares y adjuntando todos y cada uno de los documentos solicitados en el mismo en soporte electrónico, 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, Contrataciones y Subastas, sita en Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 1.302 – 1º piso, Oficina 101, C.A.B.A, de lunes a viernes en el horario de 9:00 a 17:00 horas, hasta el día y hora de la apertura de ofertas, solicitando cita previa al correo electrónico: subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar. Caso contrario la oferta será desestimada.

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.

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 8º: REQUISITOS PARA PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

Podrán participar de la presente Licitación Pública las personas humanas o jurídicas que reúnan los siguientes requisitos:

REQUISITOS ECONÓMICO-FINANCIEROS:

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

El oferente deberá expresar su oferta en PESOS, por mes y por la totalidad del plazo de la contratación de VEINTE (20) años, equivalente a DOSCIENTOS CUARENTA (240) MESES. A tal efecto deberá completar el formulario de planilla de cotización generado por COMPR.AR, en el cual



entendiendo la cantidad de meses como “servicios”, ÚNICAMENTE deberá ingresar el canon mensual ofertado como “precio unitario”.

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

REGLÓN Nº 1 - EDIFICIO BAÑOS. Se establece como canon base mensual la suma de PESOS UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA MIL (\$ 1.480.000), conforme lo determinado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN mediante IF-2022-09796856-APN-TTN#MOP, de fecha 01 de febrero de 2022.

REGLÓN Nº 2 - INMUEBLE EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO). Se establece como canon base mensual la suma de PESOS UN MILLÓN CIENTO OCHENTA MIL (\$ 1.180.000), conforme lo determinado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN mediante IF-2022-08951080-APN-TTN#MOP, de fecha 28 de enero de 2022.

REGLÓN Nº 3 - INMUEBLE EDIFICIO TATTERSALL. Se establece como canon base mensual la suma de PESOS UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHENTA MIL (\$1.880.000), conforme lo determinado por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN mediante IF-2022-13803571-APN-TTN#MOP, de fecha 12 de febrero de 2022.

REGLÓN Nº 4 - EX CENTRO DE CAPACITACIÓN, CALLE INTERNA Y ESPACIO PÚBLICO. Se establece como canon base mensual la suma de PESOS UN MILLON QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL (\$ 1.524.000.-), valor resultante de la sumatoria de las tasaciones determinadas por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN para el EX CENTRO DE CAPACITACION (IF-2022-10425005-APN#TTN#MOP de fecha 02 de febrero de 2022), CALLE INTERNA (IF-2022-12145617-APN-TTN#MOP de fecha 8 de febrero de 2022), y ESPACIO PÚBLICO (IF-2022-10424589-APN-TTN#MOP de fecha 02 de febrero de 2022).

REGLÓN	IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES	Canon base Mensual en PESOS establecido por el TTN	Canon Base, en PESOS por 240 Meses (Totalidad de duración de la contratación)
1	EDIFICIO BAÑOS AV. DEL LIBERTADOR Nº 4681	\$ 1.480.000.-	\$ 355.200.000.-



	CIE N° 02-0000266-0/2		
2	EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO) AV. DEL LIBERTADOR N° 4625 CIE N° 02-0000272-5/2	\$ 1.180.000.-	\$ 283.200.000.-
3	EDIFICIO TATTERSALL AV. DEL LIBERTADOR N° 4595 CIE N° 02-0000269-5/2	\$ 1.880.000.-	\$ 451.200.000.-
4	EX CENTRO DE CAPACITACION AV. DEL LIBERTADOR N° 4489 CIE N° 02-0000268-7/2	\$ 1.524.000.-	\$ 365.760.000.-
	CALLE INTERNA Av. Del Libertador N° 4489, CIE N° 02-0000264-4/1		
	ESPACIO PÚBLICO AV. DEL LIBERTADOR N° 4411/49 CIE N° 02-0000270-9/4		

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

REQUISITOS ADMINISTRATIVOS:



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

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

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

2) Que los oferentes no posean deudas tributarias y/o previsionales. A efectos de comprobar tal extremo, la Agencia efectuará la consulta respectiva por medio de los sistemas implementados por la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS (AFIP) mediante Resolución General N° 4164-E/2017, que tendrá en cuenta para brindar dicha información las siguientes condiciones de los presentantes:

- 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 PESOS UN MIL QUINIENTOS (\$ 1.500), vencidas durante el año calendario correspondiente a la fecha de la consulta, así como las vencidas en los CINCO (5) años calendarios anteriores.
- 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.

2. CONFLICTO DE INTERESES DECRETO N° 202/2017.

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

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

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



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

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

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

Autorización y Aprobación:

- PRESIDENTE de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO – MARTIN MIGUEL COSENTINO MORETO.
- VICEPRESIDENTE de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO – JUAN AGUSTIN DEBANDI.

3. DECLARACIÓN JURADA DE CONOCIMIENTO DE LOS INMUEBLES.

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

4. PROGRAMA DE INTEGRIDAD

Las personas jurídicas que deseen participar del presente procedimiento licitatorio deberán acreditar, como condición necesaria para poder contratar con el Estado Nacional, la existencia de un Programa de Integridad adecuado, en relación con los riesgos propios de la actividad que la persona jurídica realiza, su dimensión y capacidad económica, de conformidad con lo establecido por el Decreto N° 277/18, y los lineamientos establecidos por la OFICINA ANTICORRUPCIÓN del MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS.

El mismo deberá contener, al menos los siguientes elementos:

- a) Un código de ética o de conducta, o la existencia de políticas y procedimientos de integridad aplicables a todos los directores, administradores y empleados, independientemente del cargo o función ejercidos, que guíen la planificación y ejecución de sus tareas o labores de forma tal de prevenir la comisión de los delitos contemplados en esta ley;



- b) Reglas y procedimientos específicos para prevenir ilícitos en el ámbito de concursos y procesos licitatorios, en la ejecución de contratos administrativos o en cualquier otra interacción con el sector público;
- c) La realización de capacitaciones periódicas sobre el Programa de Integridad a directores, administradores y empleados.

5. GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA.

Los oferentes deberán presentar junto con su oferta, una garantía de mantenimiento de la misma o la constancia de haberla constituido, equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del monto total de la oferta en pesos, de las siguientes formas o combinaciones de ellas:

- a) En efectivo, mediante depósito bancario, o giro postal, o bancario, en la cuenta recaudadora en PESOS de la Agencia (S.A.F 205), abierta en el Banco de la Nación Argentina, conforme se establece en el Art. 57 de la Ley N° 27.341, a través del Sistema de Recaudación de la Administración Pública Nacional (E-Recauda).

A tal fin, deberá generar un Volante Electrónico de Pago o Boleta de Pago, para ser pagados en Entidades Bancarias y remitir a la Agencia copia de los respectivos comprobantes de depósito o transferencia bancaria a las siguientes cuentas de email: cobranzas@bienesdelestado.gob.ar y subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar, con identificación precisa del concepto por el cual se realiza el mismo.

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

- b) Con cheque certificado contra una entidad bancaria, a la orden de la AABE, con preferencia del lugar donde se realice el procedimiento de selección o del domicilio de la AABE, quien deberá depositar el cheque dentro de los plazos que rijan para estas operaciones.
- c) Con aval bancario a satisfacción de la AABE, constituyéndose el fiador en deudor solidario, liso y llano y principal pagador con renuncia a los beneficios de división y excusión, así como al beneficio de interpelación judicial previa, en los términos de lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación.
- d) Con pólizas electrónicas de seguro de caución, emitidas por entidades aseguradoras habilitadas a tal fin por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN extendidas a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. Se podrán establecer los requisitos de solvencia que deberán reunir las entidades aseguradoras, con el fin de preservar el eventual cobro del seguro de caución. La AABE deberá solicitar al oferente la sustitución de la entidad



aseguradora, cuando durante el transcurso del procedimiento o la ejecución del contrato la aseguradora originaria deje de cumplir los requisitos que se hubieran requerido. Se adjunta **ANEXO B** con requisitos para su confección.

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

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

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

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

6. ALTA EN EL PADRÓN ÚNICO DE ENTES.

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

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

7. Constancia de inscripción en la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS (AFIP). Aquellas ofertas que contemplen la cotización del RENGLÓN N° 2: EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO) deberán:

- Presentar la constancia de inscripción del Oferente en la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS (AFIP), en la cual deberá constar como actividad principal la determinada para el inmueble en trato en el marco de la presente concesión.
- Asimismo, los oferentes que sean personas jurídicas también deberán acompañar copia del estatuto o contrato social y sus modificaciones, debidamente inscriptas ante la Inspección



General de Justicia o Registro Público de Comercio que corresponda a la jurisdicción, en los cuales deberá constar que el objeto social se corresponde con la actividad determinada para el inmueble en trato en el marco de la presente concesión.

REQUISITOS TÉCNICOS:

FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REQUERIDA

El oferente deberá presentar la totalidad de la documentación seguidamente detallada en soporte electrónico en el Sistema COMPR.AR al momento de realizar su oferta como así también deberá entregarla en soporte físico en sobre cerrado debidamente identificado, en la **Dirección de Compras, Contrataciones y Subastas**, sita en Av. Dr. J.M. Ramos Mejía 1302, Piso 1, Of. 101/103, dentro del horario administrativo y hasta el día y hora fijado para el Acto de Apertura **solicitando cita previa al correo electrónico: subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar. Caso contrario la oferta será desestimada.**

1. ANTECEDENTES COMERCIALES, ECONÓMICOS Y FINANCIEROS.

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

Para el caso de las Personas jurídicas:

- Nómina de accionistas, indicando porcentaje de tenencia accionaria en cada caso. En el caso que los accionistas revistan la condición de persona jurídica y ostenten una participación igual o mayor al TREINTA POR CIENTO (30%) del capital societario, deberán individualizarse los accionistas de dicha persona jurídica y su porcentual de tenencia, hasta identificar la persona jurídica o humana controlante del grupo económico.
- Copia de acta/s de directorio/s certificada/s notarialmente, autorizando al Oferente a presentarse en el presente procedimiento de contratación.
- Copia certificada del contrato social con sus modificaciones, si las tuviera, debidamente inscripto en la Inspección General de Justicia o el Registro Público de Comercio correspondiente.



- Memoria, balance general, estados de resultados, estados de origen y aplicación de fondos, cuadros y anexos correspondientes a los últimos TRES (3) ejercicios económicos, con informe de auditoría y firmas certificadas por el Consejo o Colegio Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción respectiva, y constancia de su presentación ante la Inspección General de Justicia o el Registro Público de Comercio, según corresponda. Cuando el cierre del último ejercicio presentado fuera anterior en más de seis (6) meses a la fecha de apertura de la Licitación, deberá presentarse un balance especial de corte. Este balance especial deberá contener todos los estados, cuadros y anexos que se exigen a los balances de ejercicio y con informe de auditor con firmas certificadas.
- Copias certificadas de las actas de directorio a través de las cuales se aprobaron los últimos TRES (3) ejercicios económicos.
- Índice de liquidez ácida del último ejercicio definido como Activo Corriente sobre Pasivo Corriente, el que deberá ser mayor a 1, en documento certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo o Colegio Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.
- Índice de endeudamiento del último ejercicio definido como Pasivo Total sobre Activo Total, el que deberá ser menor a 3, en documento certificado por Contador Público y legalizados por el Consejo o Colegio Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.
- Margen operativo del último ejercicio, definido como Margen Bruto sobre Ingresos Operativos, el que deberá ser mayor a cero, en documento certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo o Colegio Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.
- Constancias de inscripción de la entidad en la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS y en la Dirección General de Rentas de la jurisdicción en que se encuentre radicada.
- Antecedentes que, en forma clara, demuestren haber desarrollado explotaciones comerciales de similares características a las del rubro correspondiente al Renglón al cual oferte (considerando destino, actividad, superficie y plazo de concesión), realizadas en el ámbito de la República Argentina en los últimos CINCO (5) años.
- Cartas de referencia emitidas por las instituciones bancarias y comerciales con las que opera, acreditando existencia de cuentas bancarias abiertas y activas.
- Declaración Jurada del Impuesto a las Ganancias, acuse de recibo y comprobantes de pago, correspondiente a los últimos tres ejercicios económicos.
- Copia del Formulario AFIP 931 y del correspondiente comprobante de presentación y pago, de los últimos 6 meses.
- Constancia expedida por el Registro de Juicios Universales en el cual conste que la empresa no se encuentra concursada o en proceso de quiebra.



- Declaración Jurada de que no se halla alcanzado por ninguna de las causales de inhibición previstas en el Decreto N° 202/17
- Certificado de inexistencia de sanciones emitida por el REGISTRO PÚBLICO DE EMPLEADORES CON SANCIONES LABORALES.
- Copia certificada del anverso y reverso del DNI del titular de la empresa (Presidente o Socio Gerente, Fiduciario u otro, según corresponda) y del apoderado, en caso de corresponder.
- Certificado de Reincidencia/Antecedentes Penales del titular o de los titulares de la empresa, según corresponda, emitido por el MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS.

En el caso de las Personas humanas:

- Copia certificada del anverso y reverso del DNI.
- Constancia de inscripción en la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS y en la Dirección General de Rentas de la jurisdicción en que se encuentre radicado, registrando al menos, CINCO (5) años de inscripción en idéntica actividad que corresponda a la del Renglón al cual oferte.
- Certificado de Reincidencia/Antecedentes Penales emitido por el MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS.
- Cartas de referencia emitidas por las instituciones bancarias y comerciales con las que opera, acreditando existencia de cuentas bancarias abiertas y activas.
- Declaración Jurada del Impuesto a las Ganancias, acuse de recibo y comprobantes de pago, correspondiente a los últimos TRES (3) ejercicios.
- Nota en carácter de declaración Jurada con detalle de las compras y ventas de los últimos DOCE (12) meses, en documento certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo o Colegio Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.
- Copia del Formulario AFIP de Declaración Jurada mensual de IVA, correspondiente a los últimos DOCE (12) meses.
- Copia de la Declaración Jurada del Impuesto a los Bienes Personales del último ejercicio, con detalle de bienes registrables.
- Copia del Formulario AFIP 931 y del correspondiente comprobante de presentación y pago, de los últimos SEIS (6) meses.
- Constancia expedida por el Registro de Juicios Universales en el cual conste que la persona no se encuentra concursada o en proceso de quiebra.



- Declaración Jurada de que no se halla alcanzado por ninguna de las causales de inhibición previstas en el Decreto N° 202/17.
- Certificado de inexistencia de sanciones emitida por el REGISTRO PÚBLICO DE EMPLEADORES CON SANCIONES LABORALES.

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

Los Oferentes que se presenten en forma consorcial constituyendo una Unión Transitoria de Empresas (U.T.E.) deberán cumplimentar lo establecido en el presente apartado para el caso de personas jurídicas y, adicionalmente, acompañar copia certificada del instrumento formal de constitución de la misma con la correspondiente constancia de inscripción en el Registro Público de Comercio.

En dicho instrumento deberá constar:

- El propósito de constitución de la U.T.E.; y demás requisitos formales normados.
- El compromiso de mantener la vigencia del consorcio o asociación hasta que se hayan cumplido todas las obligaciones emergentes de la presente Concesión.
- El compromiso, durante el plazo mencionado en el inciso anterior, de no introducir modificaciones en los estatutos de las empresas integrantes, que importen una alteración de la responsabilidad, sin la aprobación de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.
- La designación mediante poder otorgado por escritura pública, de uno o más representantes con facultades suficientes para obligar a la U.T.E.

De los documentos por los que se confieren los poderes y por los que se constituye el consorcio o asociación, deberá resultar que los otorgantes o firmantes lo hicieron legalmente, en ejercicio de las atribuciones que les corresponden como autoridades de cada una de las empresas en funciones, en el momento del acto respectivo.

Las empresas declararán ser solidariamente responsables por el cumplimiento del Contrato de Concesión en caso de adjudicación.

Cada una de las partes integrantes de la U.T.E. deberá presentar la totalidad de la documentación que se exige a las sociedades legalmente constituidas debiendo unificar el domicilio y la personería.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.



El Oferente deberá presentar una MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO donde se determine la propuesta de uso del o los inmuebles, según corresponda, así como las mejoras a incorporar en cada uno, incluyendo detalles de las obras a ejecutar.

Dicha Memoria deberá contener un informe técnico que corresponda al relevamiento de las condiciones de los espacios, edificaciones e instalaciones implantadas en el o los inmuebles, según corresponda, incorporando en dicho informe el detalle de los procedimientos que se prevén instrumentar para su puesta en valor, restauración y/o refuncionalización, así como las especificaciones técnicas de los materiales a emplearse; planos desarrollados con carácter de ANTEPROYECTO, correspondiente a la implantación, plantas generales y de sectores, cortes y vistas generales y de sectores, y volumetrías o renders generales y de sectores, en cantidad, desarrollo y escalas convenientes para una acabada comprensión de la propuesta arquitectónica prevista para el o los inmuebles en cuestión; memoria descriptiva del proyecto; y especificaciones técnicas de las obras a realizar, detallando materiales y procedimientos constructivos a incorporar.

La MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO deberá ajustarse estrictamente a los lineamientos técnicos que se establecen en el **ANEXO II - CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS**.

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

3. PLAN DE INVERSIONES PRELIMINAR.

El Oferente deberá presentar un PLAN DE INVERSIONES PRELIMINAR sobre la base de la MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO descripta en el apartado anterior, expresado en montos y porcentuales, parciales y acumulados, estableciendo hitos porcentuales mensurables a alcanzar en cada mes de obra/operación, considerando fechas de finalización y habilitación al uso, todo ello durante el plazo estipulado para la ejecución de las obras, así como para la vigencia de la concesión. La inversión a realizar deberá corresponder estrictamente, y en forma excluyente, a obras de construcción de arquitectura y/o ingeniería, a ser ejecutadas en el o los inmuebles, conforme las condiciones del proyecto en trato.

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



4. PLAN DE OBRA PRELIMINAR.

El Oferente deberá presentar un PLAN DE OBRA PRELIMINAR sobre la base de la MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO y del PLAN DE INVERSIONES PRELIMINAR, expresando los rubros y/o tareas que la integran, estableciendo hitos porcentuales mensurables a alcanzar en cada mes de obra y hasta finalizar la obra, considerando el plazo máximo estipulado para su ejecución. Se deberá incorporar asimismo una memoria descriptiva del proceso, dando cuenta de los procedimientos técnicos a desarrollar en las distintas instancias de la Obra.

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

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

Las características y especificaciones técnicas de los inmuebles se encuentran descriptas en el **ANEXO II** - Características y Especificaciones Técnicas - del presente Pliego.

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

RENGLÓN Nº 1 - EDIFICIO BAÑOS. El inmueble ubicado en Av. Del Libertador Nº 4681, identificado con el CIE Nº 02-0000266-0/2 (EDIFICIO BAÑOS) se encuentra desocupado y en condiciones regulares (humedad en gran parte del mismo, exceso de vegetación).

RENGLÓN Nº 2 - EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO). El inmueble ubicado en Av. Del Libertador Nº 4625, identificado con el CIE Nº 02-0000272-5/2 (EX MUSEO DE HIPOLOGÍA-LOCAL GASTRONÓMICO) se encuentra en muy buen estado de conservación y el mismo se encuentra ocupado. En virtud del Convenio de Desocupación suscripto con la firma BISTRÓ S.A., en fecha 6 de septiembre de 2021, en el cual el ocupante se comprometió, irrevocable e incondicionalmente, a restituir a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO la tenencia del inmueble desocupado, libre de toda ocupación y uso, el día 1º de diciembre de 2022, o con anterioridad a ello en el supuesto de que la presente Concesión de Uso resultare adjudicada previo a dicha instancia.



- PERSONAL A CONTRATAR.

Se establece como cargo excluyente del CONCESIONARIO la obligación de acordar con el actual ocupante del inmueble y los empleados que así lo acepten, la cesión del personal dependiente del ocupante y que haya desarrollado actividades laborales en relación de dependencia en el referido inmueble con fecha de ingreso hasta el día 28 de febrero de 2022. A tales fines, se incorpora al presente como **ANEXO VII - NÓMINA DE EMPLEADOS**, el listado de referencia, en el que se consigna cantidad, categoría, antigüedad y haberes percibidos por cada uno.

La nómina contando con los datos personales de cada empleado la será entregada a quien se constituya en ADJUDICATARIO del presente Renglón, con el objeto de que tome contacto con cada uno de ellos.

En dicho marco, el CONCESIONARIO deberá respetar las condiciones laborales y salariales de los empleados, todo ello de conformidad con lo establecido por el artículo 229 de la Ley de Contrato de Trabajo N° 20.744, donde se establece que: “La cesión del personal sin que comprenda el establecimiento, requiere la aceptación expresa y por escrito del trabajador. Aun cuando mediare tal conformidad, cedente y cesionario responden solidariamente por todas las obligaciones resultantes de la relación de trabajo cedida.”

El CONCESIONARIO deberá acreditar en forma fehaciente el cumplimiento del cargo mencionado ut supra, dentro de los SESENTA (60) días posteriores a la suscripción del Contrato de Concesión de Uso, acompañando un Acta confeccionada a tales fines que, dé cuenta de dicha situación, debiendo dicha Acta contar con la comparecencia y suscripción de los empleados, el CONCESIONARIO y la dependencia que corresponda del MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL.

En el supuesto de que existan empleados que no hubieren aceptado continuar con relación con el CONCESIONARIO, esto deberá quedar debidamente expresado en dicha Acta.

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

El CONCESIONARIO deberá mantener al día el pago del personal que emplee y deberá dar estricto cumplimiento a las disposiciones sobre legislación del trabajo existente.



El CONCESIONARIO será el único responsable por el pago de los salarios, jornales, cargas sociales y contribuciones patronales, respondiendo, además, por los daños y perjuicios en los casos que pudieren generarse por reclamos judiciales o extrajudiciales que produjere tal incumplimiento, no teniendo la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO responsabilidad alguna por los hechos, actos u omisiones del CONCESIONARIO.

El CONCESIONARIO será responsable de cualquier accidente de trabajo o enfermedad profesional que ocurra al personal que de él depende o contratado por él, como así también del incumplimiento de las obligaciones que establece la Ley de Riesgos del Trabajo N° 24.557 y normas complementarias y modificatorias, y toda otra normativa que regule o pudiera regular la materia, quedando la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y su personal liberado de toda responsabilidad referida a las situaciones descriptas anteriormente.

El CONCESIONARIO asume cualquier obligación que surja de las modificaciones en las relaciones laborales con sus dependientes durante el término del contrato, desligando a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO de toda responsabilidad y/o intervención en todas las cuestiones que, al respecto, pudiera ocurrir.

- **ACTIVIDAD PRINCIPAL DEL OFERENTE.** Las ofertas deberán incorporar la constancia de inscripción del Oferente en la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS (AFIP), en la cual deberá constar como actividad principal la determinada para el inmueble en trato en el marco de la presente concesión.

Asimismo, los oferentes que sean personas jurídicas también deberán acompañar copia del estatuto o contrato social y sus modificaciones, debidamente inscriptas ante la Inspección General de Justicia o Registro Público de Comercio que corresponda a la jurisdicción, en los cuales deberá constar que el objeto social se corresponde con la actividad determinada para el inmueble en trato en el marco de la presente concesión.

RENLÓN N° 3 - EDIFICIO TATTERSALL. El inmueble ubicado en Av. Del Libertador N° 4595, identificado con el CIE N° 02-0000269-5/2 (EDIFICIO TATTERSALL) se encuentra en regular estado de conservación.

El inmueble, lindero a la pista del Hipódromo Argentino de Palermo, fue concebido originalmente como espacio para alojar actividades complementarias al hipismo, particularmente el desarrollo de remates o subastas de equinos, las cuales vienen siendo llevadas adelante allí desde hace varias décadas por parte de la ASOCIACIÓN ARGENTINA DE FOMENTO EQUINO.



Dicha entidad civil, reconocida a nivel nacional e internacional, tiene a su cargo, entre otras misiones, el fomento del mejoramiento de la cría equina en el país, la registración genealógica de ciertas razas equinas, y la promoción, patrocinio y auspicio de exposiciones, remates y ventas de ejemplares equinos.

En tal sentido, y a los fines de mantener tal tradición, se establece como cargo para el CONCESIONARIO permitir a la ASOCIACIÓN ARGENTINA DE FOMENTO EQUINO, el acceso y uso gratuito y permanente de ciertos espacios ubicados en el Ala Derecha de la Planta Alta de la edificación, ello exclusivamente a los fines de que dicha entidad pueda desarrollar actividades ceremoniales y administrativas.

El CONCESIONARIO deberá informar a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO todo contrato, convenio o acuerdo que se hubiere instrumentado en el presente marco, dentro de los DIEZ (10) días de su suscripción, acompañando copia del respectivo instrumento.

A tales fines, el CONCESIONARIO deberá acordar con la ASOCIACIÓN ARGENTINA DE FOMENTO EQUINO la delimitación de los espacios a ocupar por esta última, las condiciones inherentes al uso, acceso y circulación en el inmueble por parte del personal de la asociación.

Asimismo, el CONCESIONARIO deberá admitir la realización por parte de la ASOCIACIÓN ARGENTINA DE FOMENTO EQUINO de hasta un máximo de CUATRO (4) eventos por año calendario destinados únicamente a la promoción, patrocinio y auspicio de exposiciones, remates y ventas de ejemplares equinos, no pudiendo desarrollarse más de UN (1) evento por trimestre.

En dicho marco, la ASOCIACIÓN ARGENTINA DE FOMENTO EQUINO, durante el transcurso del mes de enero del año en que se trate, notificará al CONCESIONARIO para su conocimiento y aprobación, el cronograma propuesto de eventos anuales previstos con sus correspondientes avales documentales.

En lo que respecta a la celebración de estos eventos por parte de la ASOCIACIÓN ARGENTINA DE FOMENTO EQUINO, el CONCESIONARIO tendrá derecho a suscribir con esta última un instrumento de carácter oneroso, en el cual se determinen las condiciones que reglen el desarrollo de dichos eventos dentro del inmueble, los servicios a prestar, las condiciones inherentes al uso, acceso y circulación en el inmueble por parte quienes concurren a los eventos, seguros, las fechas y horarios en los cuales se habilitará la realización de los dichos eventos o jornadas y cualquier otra condición que se estime conveniente.

En todos los casos, el CONCESIONARIO será responsable de los deterioros ocasionados en el inmueble que no obedezcan al uso normal del mismo, así como de todas las consecuencias mediatas o inmediatas, de accidentes, daños, perjuicios o por cualquier otra eventualidad, obligándose el



CONCESIONARIO a mantener indemne al ESTADO NACIONAL - AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO por reclamos o contingencias de cualquier naturaleza originadas en ocasión del desarrollo de eventos que lleve adelante la mencionada entidad.

RENGLÓN Nº 4 - EX CENTRO DE CAPACITACIÓN, CALLE INTERNA y ESPACIO PÚBLICO. El inmueble ubicado en Av. Del Libertador Nº 4489, identificado con el CIE Nº 02-0000268-7/2 (EX CENTRO DE CAPACITACIÓN) se encuentra en buen estado de conservación. Respecto del inmueble ubicado en Av. Del Libertador Nº 4411/49, identificado con el CIE Nº 02-0000270-9/4 (ESPACIO PÚBLICO), el sector cubierto se encuentra en buen estado de mantenimiento, mientras que el sector descubierto se encuentra en mal estado de conservación, hallándose vegetación crecida.

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

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

Como resultado de dicha visita, deberá acompañar junto con su Oferta un escrito que tendrá carácter de declaración jurada, conforme el modelo que se adjunta al presente como “**ANEXO D - DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y CONOCIMIENTO DEL/LOS INMUEBLE/S**”, en la que se exprese tener pleno y cabal conocimiento del o los inmuebles respecto de los cuales pretenda ofertar.

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

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

No se admitirá bajo ningún concepto que el OFERENTE, ADJUDICATARIO y/o CONCESIONARIO alegue desconocimiento, reservas, observaciones, y/o reclamos posteriores de ninguna naturaleza,



basado en la falta absoluta o parcial de información respecto del o los inmuebles, que pudiere registrarse en la documentación que integre el presente procedimiento de contratación.

ARTÍCULO 11: PLAZO DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA.

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

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

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

ARTÍCULO 13: CRITERIO DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.

La adjudicación de la presente licitación se realizará, a favor de la propuesta que obtenga el PUNTAJE FINAL DE OFERTA más alto.

Para cada renglón en trato el PUNTAJE FINAL DE OFERTA se determinará a partir de la sumatoria del PUNTAJE DE CANON OFERTADO y el PUNTAJE DE INVERSIÓN OFERTADO, cuyas condiciones de determinación se establecen a continuación:

1) CANON OFERTADO: se otorgarán SETENTA (70) PUNTOS a quien ofrezca el máximo canon mensual para el renglón. A quienes ofrezcan un canon menor, se les otorgará el puntaje proporcional, partiendo de que el mayor tendrá la puntuación máxima.

El PUNTAJE DE CANON OFERTADO se obtendrá de la siguiente forma: $\text{Canon Ofertado} \times 70 \text{ Puntos} / \text{Máximo Canon Ofertado para el renglón}$.

2) INVERSIÓN OFERTADA: se otorgarán TREINTA (30) PUNTOS a quien ofrezca la máxima inversión para el renglón. A quienes ofrezcan una inversión menor, se les otorgará el puntaje proporcional, partiendo de que el mayor tendrá la puntuación máxima.

El PUNTAJE DE INVERSIÓN OFERTADA se obtendrá de la siguiente forma: $\text{Inversión Ofertada} \times 30 \text{ Puntos} / \text{Máxima Inversión Ofertada para el renglón}$.



En el supuesto de que se realicen ofertas por DOS (2) renglones, se adicionará al PUNTAJE FINAL DE OFERTA un CINCO POR CIENTO (5%).

En el caso de que se realicen ofertas por TRES (3) renglones, se adicionará al PUNTAJE FINAL DE OFERTA un DIEZ POR CIENTO (10%).

En el caso de que se realicen ofertas por CUATRO (4) renglones, se adicionará al PUNTAJE FINAL DE OFERTA un QUINCE POR CIENTO (15%).

Se desestimarán, con causa, las presentaciones u ofertas de aquellas que exhiban reiterados incumplimientos de sus obligaciones, en las condiciones que establezca la reglamentación.

Los oferentes deberán contemplar la posibilidad de dar, 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.

Las ofertas serán desestimadas cuando se diera uno de los supuestos enumerados en el Artículo 66 o cuando se configure alguno de los supuestos previstos en el Artículo 68, ambos del Reglamento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional aprobado por medio del Decreto N° 1.030/16.

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

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

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

ARTÍCULO 15: ADJUDICACIÓN.

La presente contratación será adjudicada a la oferta que, cumpliendo con todos los requerimientos administrativos, técnicos y económicos, a sólo criterio de este Organismo, obtenga el PUNTAJE FINAL DE OFERTA más alto conforme el Artículo 13 del presente.



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

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

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

Garantía de Cumplimiento de contrato:

El adjudicatario deberá constituir la garantía de cumplimiento del contrato y presentarla en la DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS de esta Agencia, la que deberá ser equivalente al QUINCE POR CIENTO (15%) del monto total adjudicado, a través de cualquiera de las formas o combinaciones de ellas, previstas en el Artículo 8, REQUISITOS ADMINISTRATIVOS: Punto 5 del presente Pliego, dentro del término de CINCO (5) días de firmado el contrato. Vencido dicho plazo sin haberse constituido, e intimado por la mencionada Dirección para su cumplimiento, la Agencia podrá rescindir el contrato por culpa del concesionario.

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

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

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

Garantía de Inversión:



En el supuesto que se hubiera incluido en la oferta un monto de inversión, el CONCESIONARIO deberá constituir un seguro de caución en concepto de Garantía de Inversión remitido a la dirección de correo electrónico: crt@bienesdelestado.gob.ar y presentar una constancia de haberla constituido ante la AGENCIA en la DIRECCIÓN DE ATENCIÓN AL CIUDADANO Y GESTIÓN DOCUMENTAL, dirigida a la COORDINACIÓN DE RELACIÓN DE TERCEROS. Dicha garantía deberá constituirse por un valor del TREINTA por ciento (30%) del monto de la inversión total ofertada, y se deberá ser presentada conjuntamente con el PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA.

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

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

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

La misma tendrá vigencia desde su suscripción hasta la finalización del plazo indicado *ut supra*, fecha a partir de la cual el concesionario tendrá TREINTA (30) días corridos para reintegrar el o los inmuebles en las condiciones establecidas en el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, totalmente desocupados, libre de enseres y personas, en buen estado de aseo, limpieza y conservación.

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

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

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

Para el caso del Renglón N° 2, el emplazamiento al ADJUDICATARIO para la suscripción del contrato se realizará a partir de los SESENTA (60) días de notificado el Acto Administrativo de Adjudicación.



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

- a) Optar por notificar el contrato por los medios habilitados al efecto, lo que producirá el perfeccionamiento del mismo.
- b) Revocar la adjudicación con las consecuencias previstas en la normativa y en el presente Pliego De configurarse este último supuesto, la jurisdicción o entidad contratante podrá, en el caso de darse las condiciones, adjudicar al siguiente oferente en el orden de mérito.

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

Los contratos de Concesión de Uso se ajustarán a los modelos que como **ANEXO E** forman parte integrante del presente Pliego de Bases Condiciones Particulares.

Asimismo, integrarán los contratos los siguientes documentos:

- ANEXO I Croquis y ubicación de los inmuebles.
- ANEXO II Características y Especificaciones Técnicas.
- ANEXO III Acta de Inventario.
- ANEXO IV Acta de comprobación de estado de los inmuebles y ocupación.
- ANEXO V Acta de Entrega y Desocupación – Acta de Restitución.
- ANEXO VI Seguros y documentación a presentar por el Concesionario.
- ANEXO VII Nomina de empleados (Respecto del Renglón N° 2).
- ANEXO D Declaración Jurada de Visita y Conocimiento del/los Inmueble/s

ARTÍCULO 19: OBRAS A REALIZAR EN LOS INMUEBLES.

PROYECTO EJECUTIVO DE LAS OBRAS.

En los casos en que corresponda, antes de iniciar la obra y dentro del plazo máximo de NOVENTA (90) días desde la firma del respectivo Contrato de Concesión de Uso, el CONCESIONARIO deberá presentar el PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA para su revisión y visado por parte de la AUDITORÍA DE OBRA dependiente de la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.



El PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA deberá ajustarse y guardar estricta relación con la MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO, el PLAN DE INVERSIONES PRELIMINAR y el PLAN DE OBRA PRELIMINAR.

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

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

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

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

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

PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS.

Para el caso de que corresponda el desarrollo de obras en el inmueble, el plazo máximo previsto para su ejecución será de:

- **DIECIOCHO (18) meses**, para el **REGLÓN Nº 1: EDIFICIO BAÑOS** y para el **REGLÓN Nº 3: EDIFICIO TATTERSALL**.

- **NUEVE (9) meses**, para el **REGLÓN Nº 2: EX MUSEO DE HIPOLOGÍA - LOCAL GASTRONÓMICO** y para el **REGLÓN Nº 4: EX CENTRO DE CAPACITACIÓN, CALLE INTERNA y ESPACIO PÚBLICO**.

Los plazos serán computados desde la fecha en la que la AUDITORÍA DE OBRA haya otorgado el



visado al PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA, presentado por el CONCESIONARIO.

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

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

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

Cuando se den tales circunstancias que afectan a los trabajos en curso y que justifiquen una ampliación del plazo, el CONCESIONARIO deberá comunicarlo formalmente a la AUDITORÍA DE OBRA dentro de los CINCO (5) días hábiles de producida la causa alegada.

En tal supuesto, la AUDITORÍA DE OBRA analizará la procedencia del reclamo y, de ser esta conducente, otorgará una razonable ampliación del plazo que contemple la incidencia que hubiere tenido la situación de fuerza mayor en el desarrollo de la obra y/o en el cumplimiento de las obligaciones del CONCESIONARIO.

ARTÍCULO 20: AUDITORÍA DE OBRA

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Todos los cánones serán abonados en la cuenta recaudadora de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (S.A.F 205), abierta en el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA, conforme



se establece en el Artículo 57 de la Ley N° 27.341, a través del Sistema de Recaudación de la Administración Pública Nacional (E-Recauda).

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

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

El concesionario deberá abonar, a la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO, el DOS POR CIENTO (2%) del valor del canon total de la concesión, prorrateado al momento de pagar cada uno de los cánones, por la prestación de servicios administrativos y técnicos concretos, efectivos e individualizados (Cfr. inc. 5 del artículo 10 del Decreto N° 1.382/12 valor fijado a través de Resolución N° 73 (RESFC -2022-73-APN-JGM#AABE).

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

ARTÍCULO 24: MORA EN LOS PAGOS.

24.1. El incumplimiento del pago del canon en el tiempo, modo y forma establecidos en el Artículo 22 del presente pliego, implicará la mora automática de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial y devengará un interés moratorio igual a dos veces la tasa activa promedio del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA para las operaciones de descuentos de documentos comerciales.

24.2. En el supuesto que el concesionario incurriere en el atraso en el pago del canon respectivo en TRES (3) períodos mensuales consecutivos o CINCO (5) alternados durante toda la vigencia del contrato, la AABE quedará facultada, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, a rescindir el Contrato de Concesión de Uso sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial alguna, debiendo el concesionario restituir los inmuebles dentro de los DIEZ (10) días corridos de notificada tal rescisión.

Asimismo, la AABE se reserva el derecho de iniciar las acciones legales correspondientes.

24.3. Si se rescindiera el contrato por culpa del concesionario, los intereses y multas devengados hasta la fecha de rescisión se liquidarán sin perjuicio de la ejecución simultánea de la garantía presentada.



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 27: RESCISIÓN ANTICIPADA.

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



ARTÍCULO 28: MANTENIMIENTO E INSPECCIÓN DE LOS INMUEBLES.

El CONCESIONARIO deberá mantener el o los inmuebles en perfectas condiciones de higiene, seguridad, conservación y mantenimiento, al igual que los bienes muebles con los cuales se entregare y, en su caso, efectuar con la periodicidad establecida los trabajos de mantenimiento o mejoras que correspondan, conforme los lineamientos establecidos en el presente.

La DIRECCIÓN DE DESPLIEGUE TERRITORIAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO realizará regularmente inspecciones del Inmueble a los fines de verificar sus condiciones de uso, su estado de conservación y mantenimiento, así como para verificar el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el marco de la concesión, a cuyo fin podrá requerir toda la documentación que acredite dicho cumplimiento.

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

Una vez efectuada la inspección del Inmueble, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO a instancias de la DIRECCIÓN DE DESPLIEGUE TERRITORIAL, emitirá un informe en el que se expedirá sobre el estado del mismo, el que podrá ser calificado como: Bueno, Regular o Malo. Si el estado del Inmueble es calificado como Regular, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO intimará al CONCESIONARIO a realizar las reparaciones y mejoras necesarias, fijándole un plazo determinado para su ejecución.

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

Si el estado del Inmueble es calificado como Malo, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO intimará al CONCESIONARIO a ejecutar las reparaciones y mejoras necesarias, fijándole el plazo para hacerlo y le aplicará una multa diaria, según lo previsto en la cláusula de Penalidades, del CERO CON CINCUENTA por ciento (0.5%) del valor del canon vigente al mes en que se constatare la penalidad.

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

Se deja expresamente establecido que toda constatación realizada por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y/o por personal que se designe a tal efecto o por



cualquier Organismo Oficial con Poder de Policía con competencia en materia de verificación del cumplimiento de las obligaciones contempladas en los acápite precedentes donde se constatare incumplimientos o infracciones en la que incurriera el CONCESIONARIO respecto a la normativa Nacional y local vigente, será causal de rescisión del contrato por exclusiva culpa del CONCESIONARIO.

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

29.1. 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.

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

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

ARTÍCULO 30: ACTA DE ENTREGA Y DESOCUPACIÓN.

Finalizado el contrato de Concesión de Uso, será suscripta el Acta de Entrega y Desocupación, identificada como **ANEXO V** del presente Pliego, detallando el estado de los inmuebles.

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

Sin perjuicio de la aplicación de las penalidades previstas en el artículo 34 del presente Pliego, si el concesionario no restituyere los inmuebles en el plazo fijado a tal efecto, se lo intimará en los términos de la Ley N° 17.091, o aquella que en el futuro la reemplace o sea más conveniente, y se practicarán



las diligencias necesarias a fin de garantizar los intereses del ESTADO NACIONAL, de conformidad a lo establecido por la mencionada Ley.

ARTÍCULO 32: DESTINO DE LOS EFECTOS

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

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

ARTÍCULO 33: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA O CESIÓN DE CONTRATO.

Queda absolutamente prohibido al "CONCESIONARIO" transferir o ceder total o parcialmente los derechos emergentes del contrato, subalquilar los inmuebles, sin la autorización previa de la Agencia. De darse alguno de los supuestos mencionados en el párrafo anterior, la Agencia podrá rescindir el presente contrato por culpa del "CONCESIONARIO", sin derecho a reclamo ni indemnización alguna por parte de este ni de los terceros involucrados, siendo responsable exclusivamente el "CONCESIONARIO" de los daños y perjuicios que de dicha transferencia se deriven.

ARTÍCULO 34: 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° 1.023/01, sus modificatorios y complementarios. Asimismo, serán pasibles de las sanciones establecidas en los Artículos 102 y 106 del Anexo al Decreto N° 1.030/16 y sus modificatorios y complementarios.

Adicionalmente, y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 36 del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, aprobado por Resolución N° 213 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM) y su modificatoria 540 (RESFC-2019-540-APN-AABE#JGM), se establece que, en el



supuesto que el concesionario no desocupare los inmuebles en el plazo estipulado, será pasible de una multa diaria equivalente al DIEZ (10%) por ciento del canon mensual vigente, hasta la efectiva restitución del bien.

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

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

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

ARTÍCULO 36: NORMATIVA APLICABLE.

El presente procedimiento de selección, el contrato y su posterior ejecución se regirán por el Decreto N° 1.023/01, sus modificatorios y/o complementarios, el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, aprobado por Resolución N° 213 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM) y su modificatoria 540 (RESFC-2019-540-APN-AABE#JGM), y sus modificatorias, el Reglamento aprobado por el Decreto Reglamentario N° 1.030/16 sus modificatorios y/o complementarios, de forma supletoria, el Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional aprobado mediante Disposición OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES N° 62 – E/2016, sus modificatorias, el Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aprobado por Disposición ONC N° 63/2016, con sus modificatorias y por el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

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

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

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

- a) El Decreto Delegado N° 1.023/01, sus modificatorios y complementarios.
- b) El Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, aprobado por Resolución N° 213 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM) y su modificatoria 540 (RESFC-2019-540-APN-AABE#JGM), y modificatoria.
- c) Decreto N° 1.030/16, sus modificatorios y complementarios, de forma supletoria.



- d) El Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional aprobado mediante Disposición ONC N° 62 – E/2016 y sus modificatorios.
- e) El Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aplicable aprobado mediante Disposición ONC N° 63 – E/2016 y sus modificatorias.
- f) El Pliego de Bases y Condiciones Particulares.
- g) La oferta.
- h) La adjudicación.
- i) Contrato de Concesión de Uso.
- j) Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y en su defecto, se aplicarán las normas de derecho privado por analogía.

ARTÍCULO 37: JURISDICCIÓN.

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

ARTÍCULO 38: ANEXOS.

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

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



- Anexo II Características y Especificaciones Técnicas.
- Anexo III Acta de Inventario.
- Anexo IV Acta de comprobación de estado de los inmuebles y ocupación.
- Anexo V Acta de Entrega y Desocupación – Acta de Restitución.
- Anexo VI Seguros a presentar por el Concesionario.
- ANEXO VII Nomina de empleados (Respecto del Renglón N° 2)

ANEXO I

CROQUIS Y UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES

RENGLÓN N° 1: “EDIFICIO BAÑOS”



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

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

Medidas: SUP. CUBIERTA 2116 m² / TOTAL TERRENO 3016 m²

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



REGLÓN N° 2: “EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO)”



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

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

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

Estado de Uso y Ocupación: *Se encuentra ocupado por la firma BISTRÓ S.A. En virtud del Convenio de Desocupación suscripto en fecha 6 de septiembre de 2021, el ocupante se comprometió, irrevocable e incondicionalmente, a restituir a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO la tenencia del inmueble desocupado, libre de toda ocupación y uso, el día 1° de diciembre de 2022, o con anterioridad a ello en el supuesto de que la presente Concesión de Uso resultare adjudicada previo a dicha instancia.*



RENGLÓN N° 3: “EDIFICIO TATTERSALL”



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

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

Medidas: TERRENO 8.894,32 m² / SUP. CUBIERTA (PB) 5.717,4 m² + (PA) 1.281,6 m² = 6.999 m² / SUP. SEMI CUBIERTA 1.310 m² / TOTAL 8.894,32 (T) + 1.281,6 m² (PA) = 1.0175,92 m²

Estado de Uso y Ocupación: *El inmueble se encuentra en regular estado de conservación. Su situación actual se encuentra descripta en el Artículo 9° del presente Pliego.*



REGLÓN N° 4: “EX CENTRO DE CAPACITACIÓN, CALLE INTERNA Y ESPACIO PÚBLICO”

Calle Interna



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

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

Medidas: 833,5 m²

Estado de Uso y Ocupación: Calle interna, se encuentra en buen estado de conservación, mantenido y custodiado.



Ex Centro de Capacitación



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

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

Medidas: TERRENO 1.834,82 m² / SUP. CUBIERTA 179,4 m² (PB)+ 179,4 m² (PA)=358,8 m² /
TOTAL 1.834,82 m² (T) + 179,4 m² (PA)=2.014,22 m²

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



Espacio Público



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

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

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

Estado de Uso y Ocupación: El sector cubierto se encuentra en buen estado de mantenimiento, mientras que el sector descubierto se encuentra en mal estado de conservación, hallándose vegetación crecida.



ANEXO II

CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1. CARACTERÍSTICAS DE LOS INMUEBLES.

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

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

- **REGLÓN 1: EDIFICIO BAÑOS.** El inmueble se encuentra en Av. Del Libertador N° 4681, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES identificado con el CIE N° 02-0000266-0/2, el cual consta de una superficie total de terreno de TRES MIL DIECISÉIS METROS CUADRADOS (3.016 m²) y una superficie cubierta de DOS MIL CIENTO DIECISÉIS METROS CUADRADOS (2.116 m²) identificado mediante el IF-2021-116040872-APN-DSCYD#AABE.

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

En su parte interior posee dos alas conformando espacios únicos, de estructura de cerchas de madera con cubierta a dos aguas que enmarcan un patio central con vista a la pista de Hipódromo. Cuenta con un ala refaccionada, mientras que la otra se encuentra en estado original (antiguas caballerizas).

Posee accesos por calle semipública lateral.

Conforman un conjunto edilicio, con acceso por Av. Libertador 4681, Av. Libertador 4635, y una calle lateral que constituye a su vez acceso de servicio al Hipódromo, a la Usina del Hipódromo y al "Quincho".

Se evidencian, en el edificio del frente, carpinterías y herrajes de buena construcción, cielorrasos de placas de roca de yeso, 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.



Teniendo en cuenta el informe de ocupación y uso de bienes del estado (IF-2021-111202630-APN- -DDT#AABE) el estado de mantenimiento es regular, considerando el tiempo que lleva sin ser utilizado.

- **RENLÓN 2: EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO).** El inmueble se encuentra ubicado sobre la Av. Del Libertador N° 4625, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, identificado con el CIE N° 02-0000272-5/2, con una superficie total de TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS CON 61/100 (3.250,61m²) y una superficie cubierta de MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON (1.188,20 m²), conforme se individualiza mediante el IF-2021-116041375-APN-DSCYD#AABE.

El predio cuenta con un frente de 50 m y un fondo de 65 m aproximadamente. Posee dos accesos, uno peatonal y otro vehicular exclusivo, contando en el sector posterior, con un estacionamiento vehicular con capacidad para 73 autos.

Se trata de una construcción de planta baja, originalmente destinada a Museo de Hipología, que actualmente aloja un restaurante.

Según el Informe de ocupación y uso de bienes del estado, identificado mediante el IF-2021-112809923-APN-DDT#AABE, se encuentra en uso por parte del Ocupante, en muy buen estado de conservación y mantenimiento.

- **RENLÓN 3: EDIFICIO TATTERSALL.** El inmueble se encuentra ubicado sobre la Av. Del Libertador N° 4595, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES identificado con el CIE N° 02-0000269-5/2, con una superficie total de OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (8.894,32 m²), una superficie cubierta (PA) de CINCO MIL SETECIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (5.717,40 m²), una superficie cubierta (PB) de MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS CON SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS (1.281,60 m²), una superficie semi-cubierta de MIL TRESCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (1.310 m²), siendo la superficie total de DIEZ MIL CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (10.175,92 m²), conforme delimitación establecida en el IF-2021-116062137-APN-DSCYD#AABE y PLANO-2021-115473732-APN-DSCYD#AABE.



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

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

Posee tres salones de fiestas y eventos, de diferentes tamaños, un gran salón en el centro del complejo, con sus jardines y patios de expansión, otro salón más pequeño de forma rectangular, y sobre su perímetro exterior, en la esquina Sur Oeste, se emplaza un tercer salón que funciona como recepción.

Todos ellos están equipados con cocina y baños. Se identificaron oficinas (incluye sala de reuniones, box de trabajo, depósitos, office y baños), tanto en planta baja como en planta alta. Asimismo, existen boxes equinos ubicados en planta baja en el sector del contrafrente, lindero al hipódromo, los cuales eran utilizados cuando se realizan remates de equinos. Según el Informe de ocupación y uso de bienes del estado, identificado mediante el IF-2021-112810968-APN-DDT#AABE, se reporta que la planta baja y parte de la planta alta del inmueble se encuentran desocupadas.

- RENGLÓN 4: EX CENTRO DE CAPACITACIÓN. El inmueble se encuentra ubicado en Av. Del Libertador N° 4489, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES identificado con el CIE N° 02- 0000268-7/2, con una superficie de terreno de MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (1.834,82 m²), una superficie cubierta (PB) de CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (179,40 m²), una superficie cubierta (PA) de CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (179,40 m²), siendo la superficie total de DOS MIL CATORCE METROS CUADRADOS CON VEINTIDÓS DECÍMETROS CUADRADOS (2.014,22 m²), de acuerdo a lo establecido en el IF-2021-116080142-APN-DSCYD#AABE.

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 desde la calle lateral.



Se compone por una construcción originalmente destinada a vivienda, de dos plantas, de construcción tradicional con cubierta a cuatro aguas, implantada sobre un terreno con jardín. Según el Informe de ocupación y uso de bienes del estado, identificado mediante el IF-2021-112811812-APN-DDT#AABE, el inmueble cuenta con una edificación principal, una de sanitarios y un quincho semicubierto.

Se encuentra cerrado, y se encuentra en buen estado de conservación.

- **REGLÓN 4: CALLE INTERNA.** Ubicada en Av. Del Libertador N° 4489, la “CALLE INTERNA” linda con el inmueble identificado como “EX CENTRO DE CAPACITACIÓN”, y cuenta con una superficie total de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CON 50/100 (833,50 m²) según PLANO-2021-115478462-APN-DSCYD#AABE.

Consiste en una calle semipública que conecta un ingreso de servicio a las pistas del Hipódromo Argentino de Palermo, y a la Asociación de Actividades Equestres para discapacitados (AAEPAD).

- **REGLÓN 4: ESPACIO PÚBLICO.** El inmueble se encuentra en Av. Del Libertador N° 4411/49, identificado con el CIE N° 02-0000270-9/4 con una superficie de terreno de CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (4.149 m²) y una superficie cubierta de SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (64 m²), conforme lo establecido en el IF-2021-116080881-APN-DSCYD#AABE. Consiste en un terreno libre con restos de estructura de hormigón armado a medio demoler, y una construcción de servicio de planta baja en la parte posterior que actualmente se encuentra en buen estado de mantenimiento destinada a oficina y sanitarios, de construcción tradicional. Se verifica la presencia de árboles.

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

Según el Informe de ocupación y uso de bienes del estado, identificado mediante el IF-2021-112813572-APN-DDT#AABE, se reporta que la fracción cubierta se encuentra en buen estado de conservación, mientras que la superficie descubierta está en mal estado de conservación, hallándose vegetación crecida.

2. CARACTERÍSTICAS DEL DESTINO DE LOS INMUEBLES.



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

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

En tanto el área cuenta con Protección edilicia, no se permitirá ampliación del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) en ninguno de los inmuebles.

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

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

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

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

Dada la relevancia de los espacios verdes en el conjunto, se deberá contemplar el aprovechamiento de los espacios exteriores, patios y jardines, como extensión de los usos previstos para los espacios de los edificios.

Por su parte, se deberán mantener las especies arbóreas existentes, especialmente las ubicadas en el frente de los edificios.

En vista del emplazamiento dentro de los inmuebles de columnas de iluminación de las pistas del hipódromo, el CONCESIONARIO estará obligado a permitir el acceso, para mantenimiento y/o



reparación de estas últimas, a personal dependiente o autorizado por parte de HIPÓDROMO ARGENTINO DE PALERMO SOCIEDAD ANÓNIMA (HAPSA).

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

2.1. USOS ADMITIDOS Y USOS ADMISIBLES.

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

Dicha área posee un carácter Deportivo, Cultural y Recreativo con actividades de índole activo. Constituye un ámbito particular caracterizado dentro del conjunto del Parque Tres de Febrero, cuyas características urbanísticas, ambientales, arquitectónicas e históricas están protegidas incluyendo conjuntos arbóreos y vegetales y edificios de valor patrimonial.

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

En los inmuebles no catalogados localizados en predios con alguna clase de protección edilicia solo se admitirán usos complementarios a la actividad principal definida en el Cuadro de Usos Permitidos.

Cuando los usos no estén mencionados expresamente, el área competente del GCABA evaluará la solicitud efectuando en cada caso el estudio pertinente para determinar la conveniencia o no de la localización del uso propuesto.

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

Los usos a desarrollar pueden corresponder a comerciales y gastronómicos, que garanticen actividades y funcionamiento diurno y nocturno, propiciando la mayor amplitud horaria posible



que fomenten el flujo de personas y su atracción al sector, generando mixtura y complemento de usos.

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

Condiciones particulares de los inmuebles:

RENGLÓN 1: EDIFICIO BAÑOS. Según el cuadro de usos del Código Urbanístico, se permiten como “usos admitidos según AE 30”: salón de eventos, social, cultural y deportivo, y como “Usos admisibles”: Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación, galería de arte y museo, sala de conferencias y auditorio.

RENGLÓN 2: EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO). Según establece el Código Urbanístico, se permiten como “usos admitidos según AE 30”: salón de eventos, social, cultural y deportivo, y como “Usos admisibles”: Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación.

RENGLÓN 3: EDIFICIO TATTERSALL. Según el cuadro de usos del Código Urbanístico, se permiten como “usos admitidos según AE 30”: salón de eventos, social, cultural y deportivo, y como “Usos admisibles”: Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación, galería de arte y museo, sala de conferencias y auditorio.

RENGLÓN 4: EX CENTRO DE CAPACITACIÓN. Según el cuadro de usos del Código Urbanístico, se permiten como “usos admitidos según AE 30”, salón de eventos, social, cultural y deportivo, y como “Usos admisibles”: Capacitación, actividades culturales, deportivas, esparcimiento, y/u oficinas técnicas.

RENGLÓN 4: CALLE INTERNA. El CONCESIONARIO deberá en todo momento permitir la libre circulación en este polígono, garantizando la accesibilidad a los sectores del Hipódromo que son servidos por este corredor. Si bien la superficie deberá integrarse al espacio público, corresponderá determinar las condiciones para su aseguramiento y resguardo, las que deberán resultar compatibles con las necesidades de las entidades o eventos que allí se emplacen y/o hagan uso de esta última.

RENGLÓN 4: ESPACIO PÚBLICO. Según el cuadro de usos del Código Urbanístico, se permiten como “usos admitidos según AE 30”: Espacio Público (EP), y como “usos admisibles”: actividades



de esparcimiento y culturales, exposiciones, quiosco con otros usos a proponer. El inmueble podrá incluir equipamiento de tipo desmontable de construcción en seco, en un todo de acuerdo con la normativa específica del GCABA en la materia. La superficie cubierta total no excederá el 20% de la superficie total del inmueble.

2.2. PROTECCIÓN EDILICIA EN LOS INMUEBLES.

REGLÓN 1: EDIFICIO BAÑOS. Se encuentra catalogado con “Protección Estructural” que: “protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen”. De acuerdo al Art. 9.1.3.2.2.2. del Código Urbanístico (Grados de Intervención), los edificios con protección estructural pueden ser objeto de los grados de intervención #1 y #2 y obras no preferentes del grado de intervención #3.

2.1.1. Grado de intervención #1. Comprende:

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

2.1.2. Grado de intervención #2. Comprende:



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

2.1.3. Grado de intervención #3. Comprende:

- Las obras y o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante ampliación y reforma del espacio interior que mantengan las fachadas y cubiertas.
- Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de nuevo diseño compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores.
- Cubierta: según pudo visualizarse, este edificio posee en un sector del mismo una estructura de cabriadas de madera y cubierta de chapas de fibrocemento. Dado su estado de conservación 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/amianto. De verificarse esta condición, se deberán reemplazar las chapas, procediendo a su retiro y disposición final en un todo de acuerdo a la normativa vigente.

REGLÓN 2: EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO).

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

REGLÓN 3: EDIFICIO TATTERSALL.

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

REGLÓN 4: EX CENTRO DE CAPACITACIÓN.

Si bien este inmueble no posee un “edificio catalogado”, se permiten únicamente tareas de demolición, ampliación bajo parte cubierta, y dentro de los volúmenes existentes, transformación y/o reforma y está prohibido el estacionamiento vehicular por encima de la cota 0.

REGLÓN 4: ESPACIO PÚBLICO.

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

2.3. AFECTACIONES Y RESTRICCIONES EN LOS INMUEBLES.

Según las fichas técnicas emitidas por la DIRECCIÓN DE SANEAMIENTO CATASTRAL Y DOMINIAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (IF-2021-116040872-APN-DSCYD#AABE, IF-2021-116041375-APN-DSCYD#AABE, IF-2021-116062137-APN-DSCYD#AABE, IF-2021-116080142-APN-DSCYD#AABE, IF-2021-116080881-APN-DSCYD#AABE y IF-2021-116069938-APN-DSCYD#AABE), surge de la MATRÍCULA 17-15655, que los inmuebles objeto de la presente se encuentran afectados por una Servidumbre



Administrativa de Electroducto (Art 4° - Ley 19.552) a favor de EDENOR S.A. (Según Resolución ENRE N° 413/2016. Acta N° 1428, Funcionario Ricardo Martínez Leone. Presentación 716207* 24/11/2016).

Corresponderá su resguardo y consideración al momento de ejecutar obras o desarrollar actividades en los inmuebles.

3. PROYECTO EJECUTIVO DE LAS OBRAS.

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

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

A tales fines, el CONCESIONARIO designará e identificará, de acuerdo al caso y conforme las condiciones de la obra a ejecutar, a los responsables del proyecto, la demolición/desmonte, la ejecución/construcción/montaje, el cálculo estructural, la ejecución estructural, la Dirección de Obra, la Auditoría en materia de Seguridad e Higiene, y toda otra asesoría técnica necesaria y conducente a los fines, quienes en todos los casos deberán ser profesionales con incumbencia en la materia y matriculados en el ámbito de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES. Asimismo, deberá designar un RESPONSABLE TÉCNICO DE PROYECTO, quién tendrá a su cargo la presentación de la documentación y vinculación con la AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

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

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



El CONCESIONARIO deberá remitir periódicamente a la AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, mediante correo electrónico dirigido a la casilla crt@bienesdeleestado.gob.ar, los comprobantes, constancias y demás documentos que acrediten tales diligencias, en cada una de las instancias del proceso.

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

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

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

1. Planos de implantación delimitando el inmueble en cuestión, plantas de sectores, cortes, vistas y volumetrías o renders de la propuesta arquitectónica.
2. Planos de las estructuras y su memoria de cálculo.
3. Planilla de superficies, consignando la identificación de los locales, sus superficies, lados mínimos y usos.
4. Planos de las distintas instalaciones (sanitarias, eléctricas, distribución de gas, incendio, electromecánicas, u otros) y su memoria técnica.
5. Memoria general del proyecto, que incorporará un relevamiento completo de la situación actual de cada uno de los inmuebles y edificaciones, y el detalle de obras a desarrollar acorde al proyecto arquitectónico previsto, describiendo procedimientos técnicos y materiales a incorporarse, junto con un plan de mantenimiento para el plazo de duración de la concesión.



6. Programación de la Obra o Plan de Trabajos ejecutado con el aplicativo MS Project versión 2010 o posterior, indicando: listado de tareas y rubros, con su respectiva duración; relaciones de precedencia; e identificación del Camino Crítico.
7. Plan de Inversiones (a modo de Plan de Trabajos valorizado), expresado en porcentajes parciales y aculados de avance de obra, estableciendo hitos a alcanzar en cada mes de obra.
8. Plan de Gestión de Salud, Seguridad y Medioambiente, en lo que hace a las etapas de obra y de operación de la concesión, el que deberá estar suscripto por un profesional matriculado en la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, con incumbencia en la materia.
9. Plan de Inversiones para la etapa de explotación comercial, una vez que la Obra se habilite al uso, expresado en montos y porcentajes parciales y aculados, estableciendo hitos a alcanzar en cada período de la concesión.

3.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS.

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, puesta en valor y refuncionalización de espacios interiores: cubiertas, cielorrasos, pisos, ornamentos, según destino a proponer por el oferente al inmueble.

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

Deberá recuperarse la mayor cantidad de materiales y técnicas constructivas originales.

Cuando esta circunstancia no sea factible, las reposiciones y/o reemplazos no podrán ser de calidad ni de 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.

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

3.2. CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS.

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



- **ESTRUCTURA PORTANTE.** Deberá realizarse una revisión de los elementos estructurales de los edificios, verificando sus condiciones actuales, previo a proponer las intervenciones que resulten necesarias. De ser necesario se podrán realizar tareas para la adecuación tecnológica de la estructura, acorde a las condiciones de uso propuestas, y en ajuste a la normativa vigente en la materia. Asimismo, se investigarán la morfología y estado de conservación de tanques y toda otra estructura contenedora de fluidos, documentando su integridad estructural y/o las medidas de reparación necesarias. Estos estudios sustentarán el proyecto estructural de modificaciones y/o refuerzos a ejecutar, incluyendo la demolición de tabiques interiores para adaptarlos al proyecto presentado, según informe correspondiente que deberá ser presentado para su visado por parte de la AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. Se admitirá el derribo de muros, conforme condiciones de la propuesta proyectual, 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. En el supuesto de presentarse propuestas proyectuales que supongan la compartimentación de los espacios interiores, se deberán realizar contemplando los ritmos espaciales y estructurales de los edificios, con el objetivo de no desvirtuar la esencia compositiva del modelo distributivo original, ni alteración de las fachadas.

- **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.
- Cubiertas a dos aguas: Incluirá estado de las cubiertas y desagües pluviales.

La propuesta de puesta en valor y/o reparación deberá presentarse ante la AGENCIA en la DIRECCIÓN DE ATENCIÓN AL CIUDADANO Y GESTIÓN DOCUMENTAL, ubicada en Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, PB, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1104AJN) en sobre cerrado dirigido a la AUDITORÍA DE OBRA, con identificación del Contrato correspondiente y la documentación adjunta, para su conocimiento y aprobación.

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

- **CARPINTERÍAS, VIDRIOS Y HERRERÍAS.** Se restaurarán las carpinterías originales y todos sus componentes (vidrios, herrajes u otros). Se realizarán las reparaciones necesarias (reponer vidrios dañados, contra vidrios y herrajes faltantes, y poner a punto la generalidad de puertas y ventanas) y para el caso de colocar nuevos elementos, se deberá respetar la morfología de las existentes. El retiro de carpinterías y / o dispositivos de oscurecimiento existentes deberá figurar en proyecto y deberá ser autorizado por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. 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, deberá realizarse la adecuación y renovación total de las instalaciones, minimizando el impacto que dichas obras conlleven en las edificaciones. No se admitirán cañerías de aire acondicionado expuestas que alteren la espacialidad de los salones; ni unidades exteriores que alteren las fachadas, etc.). Deberá ejecutarse dentro de los inmuebles la Instalación del Servicio Contra Incendio, acorde a las previsiones de la normativa vigente a nivel local. Dicha instalación deberá incluir un sistema de detección de humo y alarma de aviso. Respecto de la Instalación Termomecánica, en caso de existir en los inmuebles sistemas de alimentación de aire por el sistema de volumen constante preexistente, se requerirá su rehabilitación. En caso de preverse la instalación de nuevos equipos (máquinas enfriadoras, equipos compactos, condensadoras, ventiladores) deberá preverse su ubicación, en función de las reglamentaciones y la capacidad portante de las estructuras. Todas las instalaciones cumplirán lo establecido en la normativa vigente a nivel del GCABA, y demás Reglamentos Técnicos y disposiciones complementarias vigentes en la materia.

- **LOCALES SANITARIOS, DE COCINA Y DE SERVICIO.** Se acepta su incorporación sujeta a las características del proyecto, conforme sus condiciones. La incorporación de nuevos muros interiores está sujeta a la evaluación del proyecto, con la condición de que no obstruya vanos ni carpinterías. Los nuevos locales para cocinar deberán contar con agua fría y caliente, desagües cloacales, gas, ventilación por extracción mecánica, medidas de extinción de incendio y demás previsiones, en ajuste a la normativa y demás previsiones vigentes establecidas por el GCABA.

- **VEREDAS.** En aceras y calzadas se mantendrán las dimensiones actuales. Las aceras originales deberán conservarse reponiendo los faltantes con materiales similares. Las veredas en caminos laterales se realizarán con mosaicos ranurados, conforme lineamientos determinados por el GCBA para dichos solados.

- **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 la adecuación de las superficies con solados de 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 su libre visualización y, al mismo tiempo, mantener condiciones de separación y seguridad.

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

- Se prohíbe la instalación de marquesinas publicitarias, salvo en aquéllos edificios en que forme parte del diseño original.
- Se prohíbe la instalación de toldos de cualquier tipo.
- No podrá colocarse cartelera, afiche o columna publicitaria alguna dentro del ámbito de los inmuebles, y/o dentro o fuera de las edificaciones allí existentes.
- Letreros frontales por sobre la planta baja: se permitirá un letrero frontal por edificio, que deberá ubicarse sobre la cota de los 3.00 m, en letras sueltas corpóreas, cuya composición no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada, ni desdibujará los perfiles del edificio, ni ocultará balcones ni ventilación de locales.
- Iluminación: a fin de potenciar los usos nocturnos, se permite iluminar puntualmente las fachadas de los edificios, además de los caminos y áreas de circulación o paso exterior.

3.3. CONDICIONES PARTICULARES DEL RENGLÓN 1 Y 4.

- **RENGLÓN 1: EDIFICIO BAÑOS.** Deberá conservarse la tipología de origen, como pieza exenta en el terreno; y respecto a los interiores, se deberá mantener el patio central y el desarrollo interno con locales distribuidos en torno al mismo, garantizando la recuperación de la imagen original del edificio. 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. El camino se podrá utilizar como acceso lateral, debiéndose garantizarse, en todo momento, la libre accesibilidad hacia la usina del Hipódromo, el Quincho, y sobre el acceso de servicio del Hipódromo. 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/amianto. 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 deberá mantenerse, debiendo el CONCESIONARIO revisar el estado de los mismos, proponiendo medidas de protección superficial para esta terminación.

- RENGLÓN 4: CALLE INTERNA Y ESPACIO PÚBLICO. Las propuestas serán diseñadas teniendo en consideración los siguientes lineamientos de cumplimiento obligatorio:

1. El espacio será acceso público libre y gratuito.
2. No se permitirán la construcción de nuevas edificaciones fijas.
3. Deberá contemplarse una propuesta de parqueado en el que se podrá incluir la plantación de árboles (con una distancia mínima de 15 metros entre ellos). En todos los casos, la incorporación de arbolado y flora deberá ser vegetación nativa. En caso de ejecutar cerramientos en la parcela en cuestión, deberán ser permeables y garantizar la relación visual desde la vereda hacia el ESPACIO PÚBLICO y viceversa.
4. Los materiales utilizados serán de buena calidad, garantizando su mayor durabilidad, fácil reposición, seguridad, y bajo costo de mantenimiento.
5. Deberá contar con un adecuado equipamiento urbano, teniendo en cuenta iluminación, cestos de basura, mobiliario, bebederos, estacionamientos de bicicletas, entre otros.
6. Se podrá cerrar el espacio en su totalidad, en los horarios en los cuales no esté estipulado para uso público (principalmente horarios nocturnos), aplicando el protocolo que, a tales fines, determine el GCABA para el acceso a plazas y espacios verdes que se hallan en su jurisdicción.
7. Se deberá tener en cuenta el ancho de las veredas según lo estipulado en los Lineamientos para la ejecución de espacios públicos elaborado por el GCABA, los flujos peatonales y garantizando siempre la accesibilidad física de las personas.
8. Deberán generarse espacios verdes absorbentes.
9. No se permitirá el desarrollo de propuestas paisajísticas cuyo desarrollo conlleve el riesgo de inseguridad de las personas o promuevan la potencial usurpación del área. Se tendrá especial



consideración por el sistema de iluminación exterior que garantice en todas las veredas y espacios exteriores un nivel lumínico que permita perfecta visibilidad.



ANEXO III

ACTA DE INVENTARIO

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

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

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

Observaciones (Arreglos o mejoras):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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



ANEXO IV

ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO DE LOS INMUEBLES Y OCUPACIÓN

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

Estado de los Inmuebles:

(Si hubo Observaciones en el Anexo III Acta Inventario)

.....

(Si no hubo Observaciones)

“Los inmuebles cumplen con lo requerido”

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



ANEXO V

ACTA DE ENTREGA Y DESOCUPACIÓN – ACTA DE RESTITUCIÓN

ACTA DE ENTREGA Y DESOCUPACIÓN

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

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

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

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



ACTA DE RESTITUCIÓN

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

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



ANEXO VI

SEGUROS y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR EL CONCESIONARIO

SEGUROS: El CONCESIONARIO deberá contratar y presentar ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS, de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, 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 hábiles del perfeccionamiento del contrato, sin admitir excepción y como requisito indispensable para iniciar la actividad. El incumplimiento de la presentación de los seguros en los términos antes indicados será considerado como causal de rescisión por culpa del concesionario.

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

RENGLÓN	IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES	NOTA Y FECHA	MONTO del Seguro de Incendio
1	EDIFICIO BAÑOS AV. DEL LIBERTADOR N° 4681 CIE N° 02-0000266- 0/2	IF-2022- 09796856- APN-TTN#MOP de fecha 01 de febrero de 2022	\$ 66.500.000,00
2	EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO) AV. DEL LIBERTADOR N° 4625 CIE N° 02-0000272- 5/2	IF-2022-08951080- APN-TTN#MOP de fecha 28 de enero de 2022	\$ 82.500.000,00
3	EDIFICIO TATTERSALL AV. DEL LIBERTADOR N° 4595 CIE N° 02-0000269-	IF-2022-13803571- APN-TTN#MOP de fecha 12 de febrero de 2022	\$ 246.210.000,00



	5/2		
4	EX CENTRO DE CAPACITACIÓN AV. DEL LIBERTADOR N° 4489 CIE N° 02-0000268-7/2	IF-2022-10425005-APN-TTN#MOP de fecha 02 de febrero de 2022	\$ 16.400.000
	CALLE INTERNA Av. Del Libertador N° 4489, CIE N° 02-0000264-4/1	IF-2022-12145617-APN-TTN#MOP de fecha 08 de febrero de 2022	No Aplica
	ESPACIO PÚBLICO AV. DEL LIBERTADOR N° 4411/49 CIE N° 02-0000270-9/4	IF-2022-10424589-APN-TTN#MOP de fecha 02 de febrero de 2022	\$ 7.645.000

- Seguro de Responsabilidad Civil por un monto de PESOS TRESCIENTOS MILLONES (\$ 300.000.000.-) por los Daños y Perjuicios que se pudieren causar a terceros por hechos o actos propios, del personal bajo su dependencia y/o por las cosas de que se sirve.
- Seguro de Riesgos del Trabajo (ART) que incluya al personal que directa o indirectamente cumpla tareas y/o desarrolle actividades en el inmueble, y que se encuentre amparado en los términos de la Ley N° 24.557, y normas complementarias y modificatorias.
- Seguros de Accidentes Personales con cobertura de muerte e incapacidad total o parcial por un monto mínimo de PESOS CUATRO MILLONES (\$4.000.000.-) que cubra a todo aquel que desarrolle tareas y/o actividades en el inmueble, y no se encuentre amparado en los términos de la Ley N° 24.557, y normas complementarias y modificatorias.
- Seguro de “Todo Riesgo de Construcción y Montaje”, que cubra el monto total de la Inversión en Obras prevista para el inmueble, incluyendo cobertura contra: riesgos propios de la Obra, accidental, súbito e imprevisto no excluido; incendio, rayo o explosión; terremoto, maremoto, temblor; vendaval, ciclón, y/o tornado; inundación, alza de nivel de aguas, hundimiento de tierras, avalancha; error de diseño; daños materiales por huelga, motín, vandalismo, ó conmoción civil; daños por impacto de vehículos terrestres o aéreos; daños por humo; y gastos de remoción de escombros; y equipos de



construcción: obradores, plantas de hormigón, andamios, grúas, compresores, generadores, elevadores, soldadoras, y equipamiento de oficinas.

- Seguro de Todo Riesgo sobre obra finalizada, a contratarse en forma previa a la Recepción Provisoria de Obra, donde la suma del riesgo corresponda con el valor de reposición y/o reconstrucción de la obra ejecutada.
- Todo otro seguro que resulte exigible por parte de las autoridades locales o nacionales, para habilitar al uso y/o permitir el desarrollo de las actividades en el inmueble.

NOTA: queda expresamente establecido que las pólizas deberán contener una Cláusula de No Repetición a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, cuyo texto se transcribe a continuación:

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

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

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

Será de exclusiva responsabilidad del CONCESIONARIO todo accidente de trabajo de su personal o de terceros vinculados con la prestación de tareas relacionadas a la explotación comercial 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.

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

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

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 AFIP F 931 y su Nómina de Empleados asociada, acreditando la constancia de pago, será causal de rescisión.

El CONCESIONARIO se compromete a mantener la Nómina del Empleados 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.

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

Adicionalmente, el CONCESIONARIO deberá remitir en archivos en formato PDF toda la documentación aludida en el presente apartado, así como todo comprobante o avales correspondientes para acreditar el cumplimiento de las obligaciones referidas, a la COORDINACIÓN



DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, mediante correo electrónico dirigido a la casilla crt@bienesdeleestado.gob.ar.



ANEXO VII
Nómina de empleados

Agente	Categoría	Tarea	Ingreso	Haberes	Aportes	Contribuciones
Agente 1	Fuera de Convenio	GERENTE DE TURNO	21/5/2008	144.760,50	24.609,29	36.313,22
Agente 2	Fuera de Convenio	SUPERVISOR DE TURNO	13/3/2019	120.481,93	20.481,93	30.032,37
Agente 3	Fuera de Convenio	ASIST. DE GERENTE GENERAL	15/1/2007	219.218,25	37.267,10	55.575,44
Agente 4	Fuera de Convenio	SUPERVISOR DE COCINA	13/6/2014	137.831,32	23.431,33	34.520,66
Agente 5	Fuera de Convenio	GERENTE DE COCINA	11/7/2006	194.931,40	33.138,33	49.292,44
Agente 6	Fuera de Convenio	SUPERVISOR DE COCINA	27/3/2019	119.284,51	20.278,37	29.722,60
Agente 7	Fuera de Convenio	GERENTE DE TURNO	11/11/2009	140.597,91	23.901,64	35.236,37
Agente 8	Fuera de Convenio	GERENTE GENERAL	16/9/2002	206.336,50	35.077,22	52.242,93
Agente 9	Fuera de Convenio	SUPERVISOR DE TURNO	17/8/2021	112.215,34	19.076,61	27.893,81
Agente 10	Jefe Especializado de Oficio	MONITOREO	1/5/2000	109.887,04	18.680,79	27.553,08
Agente 11	Nivel 0 - Aprendiz	APRENDIZ	17/8/2021	61.473,66	10.450,52	14.938,54
Agente 12	Nivel 0 - Aprendiz	APRENDIZ	11/11/2021	54.144,30	9.204,53	13.042,43
Agente 13	Nivel 0 - Aprendiz	APRENDIZ	28/10/2021		0	124,35
Agente 14	Nivel 0 - Aprendiz	APRENDIZ	17/8/2021	54.144,30	9.204,53	13.042,43
Agente 15	Nivel 0 - Aprendiz 170 hs	APRENDIZ	28/9/2021	64.188,12	10.911,97	15.755,39
Agente 16	Nivel 0 - Aprendiz 170 hs	APRENDIZ	6/9/2021	50.705,66	8.619,96	12.267,48
Agente 17	Nivel 0 - Aprendiz 170 hs	APRENDIZ	4/1/2022	43.600,41	7.412,07	10.526,80
Agente 18	Nivel 0 - Aprendiz 170 hs	APRENDIZ	6/9/2021	52.675,75	8.954,88	12.777,16
Agente 19	Nivel 0 - Aprendiz 170 hs	APRENDIZ	4/1/2022	47.295,36	8.040,21	11.482,67
Agente 20	Nivel 1 - Lavavajillas	LAVAVAJILLAS	28/9/2021	74.815,24	12.718,60	18.394,94
Agente 21	Nivel 1 - Lavavajillas	LAVAVAJILLAS	1/10/2021	60.345,70	10.258,77	14.651,67
Agente 22	Nivel 1 - Lavavajillas	LAVAVAJILLAS	8/9/2021	58.365,38	9.922,12	14.139,37
Agente 23	Nivel 1 - Lavavajillas	LAVAVAJILLAS	23/7/2021	59.103,47	10.047,58	14.330,32
Agente 24	Nivel 1 - Lavavajillas	LAVAVAJILLAS	28/9/2021	55.705,44	9.469,93	13.451,25
Agente 25	Nivel 1 - Lavavajillas	LAVAVAJILLAS	6/12/2021	63.472,73	10.790,36	15.460,65
Agente 26	Nivel 1 - Lavavajillas	LAVAVAJILLAS	6/12/2021	55.705,44	9.469,93	13.451,25
Agente 27	Nivel 1 - Lavavajillas	LAVAVAJILLAS	20/10/2021	66.066,02	11.231,22	16.131,52
Agente 28	Nivel 1 - Lavavajillas	LAVAVAJILLAS	7/1/2022	44.942,01	7.640,14	10.883,57
Agente 29	Nivel 1 - Lavavajillas	LAVAVAJILLAS	20/10/2021	59.103,46	10.047,58	14.330,32
Agente 30	Nivel 1 - Runner 160 hs	RUNNER	23/7/2021	49.673,62	8.444,52	12.061,98
Agente 31	Nivel 1 - Runner 160 hs	RUNNER	22/6/2021	49.419,53	8.401,33	11.896,25
Agente 32	Nivel 2 - Auxiliar Administrativo Part Time	AUXILIAR ADMINISTRATIVO	14/9/2020	39.767,46	6.760,46	9.682,86



Agente	Categoría	Tarea	Ingreso	Haberes	Aportes	Contribuciones
Agente 33	Nivel 2 - Empleado de Mantenimiento	MANTENIMIENTO	5/8/2019	77.110,79	13.108,83	18.999,73
Agente 34	Nivel 3 - Ayudante Bar Ppal	AYUDANTE DE BAR	1/11/2019	72.469,28	12.319,78	17.812,23
Agente 35	Nivel 3 - Ayudante Bar Ppal 170 hs	AYUDANTE BAR Ppal.	21/3/2018	13.446,50	2.285,92	2.986,33
Agente 36	Nivel 3 - Ayudante de Recepcion 160 hs	AYUDANTE DE RECEPCION	17/8/2021	60.871,89	10.348,23	14.979,35
Agente 37	Nivel 3 - Ayudante de Recepción 170 hs	AYUDANTE DE RECEPCION	8/9/2021	56.667,38	9.633,45	13.835,84
Agente 38	Nivel 3 - Ayudante de Recepción 170 hs	AYUDANTE DE RECEPCION	28/10/2021	56.667,39	9.633,45	13.835,84
Agente 39	Nivel 3 - Ayudante de Recepción 170 hs	AYUDANTE DE RECEPCION	6/12/2021	57.139,43	9.713,70	13.957,97
Agente 40	Nivel 3 - Ayudante de Recepción 170 hs	AYUDANTE DE RECEPCION	6/12/2021	57.296,78	9.740,45	13.998,69
Agente 41	Nivel 3 - Ayudante de Recepción 170 hs	AYUDANTE DE RECEPCION	6/12/2021	56.667,39	9.633,45	13.835,84
Agente 42	Nivel 3 - Camarero Auxiliar 170 hs	CAMARERO AUXILIAR	27/3/2019	57.884,38	9.840,34	14.129,05
Agente 43	Nivel 3 - Empleado Ppal Administrativo	ADMINISTRATIVA	3/7/2017	87.833,70	14.931,73	21.787,00
Agente 44	Nivel 3 - Empleado Ppal Administrativo	ADMINISTRATIVA	28/12/2020	72.155,49	12.266,43	17.731,05
Agente 45	Nivel 4 - Ensaladero	ENSALADERO	27/3/2019	98.208,04	16.695,36	24.477,19
Agente 46	Nivel 4 - Ensaladero	LAVAVAJILLAS	12/3/2021	75.927,66	12.907,70	18.713,26
Agente 47	Nivel 4 - Ensaladero	ENSALADERO	21/7/2017	85.441,49	14.525,04	21.174,49
Agente 48	Nivel 4 - Flatero	FLATERO	19/3/2013	68.106,34	11.578,08	16.689,90
Agente 49	Nivel 4 - Flatero	FLATERO	14/10/2009	87.076,96	14.803,09	21.597,59
Agente 50	Nivel 4 - Preparador	PREPARADOR	19/6/2014	72.181,36	12.270,83	17.744,10
Agente 51	Nivel 4 - Preparador	LAVACOPAS	24/1/2019	96.901,81	16.473,31	24.139,27
Agente 52	Nivel 4 - Preparador	PREPARADOR	19/4/2006	96.068,31	16.331,60	23.923,65
Agente 53	Nivel 4 - Preparador	PREPARADOR	12/3/2021	66.607,73	11.323,31	16.302,19
Agente 54	Nivel 4 - Preparador	PREPARADOR	12/3/2021	69.258,06	11.773,87	16.987,83
Agente 55	Nivel 4 - Preparador	PREPARADOR	10/1/2018	68.960,91	11.723,35	16.910,96
Agente 56	Nivel 4 - Preparador	PREPARADOR	8/2/2018	75.671,39	12.864,13	18.646,96
Agente 57	Nivel 4 - Valet Parking	VALET PARKING	3/11/2003	85.788,13	14.583,97	21.264,17
Agente 58	Nivel 4 - Valet Parking	VALET PARKING	24/9/2014	74.916,97	12.735,89	18.451,78
Agente 59	Nivel 4 - Valet Parking	VALET PARKING	14/5/2007	73.023,27	12.413,96	17.961,89
Agente 60	Nivel 4 - Valet Parking	VALET PARKING	18/12/2017	82.539,70	14.031,75	20.423,79
Agente 61	Nivel 4 - Valet Parking	VALET PARKING	8/2/2018	69.545,98	11.822,82	17.062,33
Agente 62	Nivel 4 - Valet Parking	VALET PARKING	10/6/2004	75.341,47	12.808,04	18.561,62
Agente 63	Nivel 5 - 4to. Hombre	4TO. HOMBRE	4/12/2013	75.054,82	12.759,31	18.496,58
Agente 64	Nivel 5 - 4to. Hombre	4TO HOMBRE	18/4/2018	72.610,61	12.343,81	17.864,28



Agente	Categoría	Tarea	Ingreso	Haberes	Aportes	Contribuciones
Agente 65	Nivel 6 - Bartender Principal	BARTENDER	10/6/2004	89.492,83	15.213,78	22.250,97
Agente 66	Nivel 6 - Bartender Principal	BARTENDER PRINCIPAL	23/7/2009	88.968,13	15.124,57	22.115,23
Agente 67	Nivel 6 - Bartender Principal	BARTENDER PRINCIPAL	11/4/2012	81.718,89	13.892,22	20.239,84
Agente 68	Nivel 6 - Bartender Principal	BARMAN	10/6/2004	86.034,55	14.625,87	21.356,30
Agente 69	Nivel 6 - Bartender Principal	BARMAN	8/7/2008	90.198,03	15.333,66	22.433,40
Agente 70	Nivel 6 - Camarero	CAMARERO	26/8/2010	82.377,91	14.004,24	20.410,33
Agente 71	Nivel 6 - Camarero	CAMARERO	25/1/2008	79.334,64	13.486,89	19.623,04
Agente 72	Nivel 6 - Camarero	CAMARERO	2/11/2010	89.216,05	15.166,73	22.179,37
Agente 73	Nivel 6 - Camarero	CAMARERO	30/11/2004	81.853,20	13.915,05	20.274,60
Agente 74	Nivel 6 - Camarero	CAMARERO	10/6/2004	85.925,40	14.607,32	21.328,07
Agente 75	Nivel 6 - Camarero	CAMARERO	28/12/2001	83.112,48	14.129,12	20.600,37
Agente 76	Nivel 6 - Camarero	CAMARERO	20/5/2004	90.038,51	15.306,56	22.392,14
Agente 77	Nivel 6 - Camarero	CAMARERO	24/8/1999	86.991,06	14.788,48	21.603,76
Agente 78	Nivel 6 - Camarero	CAMARERO	23/7/2009	75.564,75	12.846,00	18.809,64
Agente 79	Nivel 6 - Camarero	CAMARERO	5/2/2014	81.137,30	13.793,34	20.089,39
Agente 80	Nivel 6 - Camarero	CAMARERO	10/9/2001	89.408,88	15.199,52	22.229,24
Agente 81	Nivel 6 - Camarero	CAMARERO	31/12/2009	82.495,96	14.024,32	20.440,89
Agente 82	Nivel 6 - Camarero	CAMARERO	29/11/2011	81.718,87	13.892,22	20.239,84
Agente 83	Nivel 6 - Camarero	CAMARERO	19/3/2008	83.565,82	14.206,19	20.717,65
Agente 84	Nivel 6 - Camarero	CAMARERO	31/8/2005	99.901,10	16.983,18	24.943,60
Agente 85	Nivel 6 - Camarero	CAMARERO	16/9/2008	67.253,50	11.433,10	16.659,51
Agente 86	Nivel 6 - Camarero	CAMARERO	22/3/2005	81.712,83	13.891,18	20.238,30
Agente 87	Nivel 6 - Camarero	CAMARERO	29/4/2009	93.501,54	15.895,26	23.288,02
Agente 88	Nivel 6 - Camarero	CAMARERO	12/12/2002	88.653,31	15.071,06	22.033,79
Agente 89	Nivel 6 - Camarero 160 hs	CAMARERO	8/5/2015	64.687,22	10.996,82	15.995,62
Agente 90	Nivel 6 - Camarero 160 hs	CAMARERO	20/8/2012	65.747,66	11.177,10	16.269,96
Agente 91	Nivel 6 - Camarero 160 hs	CAMARERO	10/1/2000	78.805,29	13.396,90	19.647,97
Agente 92	Nivel 6 - Camarero 160 hs	CAMARERO	10/6/2004	85.118,48	14.470,14	21.281,19
Agente 93	Nivel 6 - Camarero 170 hs	CAMARERO	20/9/2016	71.937,58	12.229,38	17.817,33
Agente 94	Nivel 6 - Camarero 170 hs	CAMARERO	8/5/2015	82.934,22	14.098,81	20.662,18
Agente 95	Nivel 6 - Camarero 170 hs	CAMARERO	17/8/2016	77.834,11	13.231,79	19.342,79
Agente 96	Nivel 6 - Camarero 170 hs	CAMARERO	14/1/2016	79.185,05	13.461,47	19.692,25



Agente	Categoría	Tarea	Ingreso	Haberes	Aportes	Contribuciones
Agente 97	Nivel 6 - Camarero 170 hs	CAMARERO	21/7/2017	76.654,80	13.031,31	19.037,68
Agente 98	Nivel 6 - Camarero 170 hs	CAMARERO	17/8/2016	71.937,59	12.229,38	17.817,34
Agente 99	Nivel 6 - Camarero 170 hs	CAMARERO	6/12/2016	78.503,38	13.345,57	19.515,92
Agente 100	Nivel 6 - Camarero 170 hs	CAMARERO	27/10/2014	78.423,76	13.332,03	19.495,31
Agente 101	Nivel 6 - Camarero 170 hs	CAMARERO	17/8/2016	88.742,35	15.086,20	22.164,73
Agente 102	Nivel 6 - Camarero 170 hs	CAMARERO	17/8/2016	69.302,69	11.781,46	17.135,69
Agente 103	Nivel 6 - Camarero 170 hs	CAMARERO	22/6/2017	77.643,50	13.199,39	19.293,46
Agente 104	Nivel 6 - Cocinero	COCINERO	8/3/2001	111.715,70	18.991,67	28.000,01
Agente 105	Nivel 6 - Parrillero	PARRILLERO	3/6/2008	124.564,65	21.175,99	31.324,05
Agente 106	Nivel 6 - Parrillero	PARRILLERO	1/7/2019	108.735,92	18.485,11	27.229,16
Agente 107	Nivel 6 - Parrillero	PARRILLERO	28/1/2015	100.999,04	17.169,83	25.227,63
Agente 108	Nivel 6 - Recepcionista 170 hs	RECEPCIONISTA	21/7/2017	71.208,96	12.105,53	17.628,85
Agente 109	Nivel 6 - Recepcionista 170 hs	RECEPCIONISTA	2/5/2019	67.040,09	11.396,81	16.550,36
Agente 110	Nivel 6 - Recepcionista 170 hs	RECEPCIONISTA	16/11/2017	80.298,34	13.650,73	19.980,27
Agente 111	Nivel 6 - Recepcionista 170 hs	RECEPCIONISTA	4/1/2019	70.168,63	11.928,67	17.359,70
Agente 112	Nivel 6 - Recepcionista 170 hs	RECEPCIONISTA	1/7/2019	70.168,63	11.928,67	17.359,70
Agente 113	Nivel 6 - Recepcionista 170 hs	RECEPCIONISTA	13/6/2018	15.774,14	2.681,60	3.176,77
Agente 114	Nivel 6 - Recepcionista 170 hs	RECEPCIONISTA	17/4/2019	67.040,09	11.396,81	16.550,36

ANEXO A

INSTRUCTIVO E-RECAUDA



Guía práctica para el uso de e-Recauda

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

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

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



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



4. Presionas el botón “Nueva Relación”

Servicio Administrador de Relaciones

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

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

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

Bienvenido Usuario **XXXXXXXX**
Actuando en representación de **XXXXXXXXXXXXXX**

Incorporar nueva Relación

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

BUSCAR

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



MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS PÚBLICAS

Servicios Interactivos

e-Prov Sistema de Consulta y seguimiento de Pagos

e-Recauda Sistema de Recaudación de la Administración Pública Nacional :



Acerca del Sitio

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

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

Cómo utilizar eRecauda

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

ENTIDADES HABILITADAS PARA EL PAGO

[GUIA DE USO](#)
[PREGUNTAS FRECUENTES](#)
[CONTACTO](#)

Acceso con Clave Fiscal

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

CUIT/CUIL/CDI

CLAVE

Ingresar

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

Ingresá aquí si tenés una Clave Fiscal

Acceso sin Clave Fiscal

Si Ud. no está registrado, puede generar su boleta ingresando desde aquí.

Ingresar

Ingresá aquí si no tiene Clave Fiscal con DNI

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



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

Entidad Ordenante: Agencia de Administración de Bienes del Estado

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

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

3 Generar Comprobante para Pago

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

Entidad Ordenante

Código	Descripción
205	Agencia de Administración de Bienes del Estado

Limpiar

Generación de Comprobante para Pago

1. Seleccionar el Concepto

2. Complete los Datos

3. Genere el Comprobante

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

Entidad Ordenante: Agencia de Administración de Bienes del Estado

Conceptos de Pago

1 Filtro de Búsqueda

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

2 Seleccioná el concepto de pago

3 Para cualquier concepto ingresá la opción Decreto 1382/12

Cancelar Continuar >

Presioná "Continuar"



Importante: Los campos en amarillo son obligatorios

Generación de Comprobante para Pago

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

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

Cargados en la pantalla anterior

Despliegue aquí ↓

Datos Generales

Contribuyente o Deudor: Es quien tiene la obligación de pago

Contribuyente / Deudor: CUIT/CUIL/CDI **1** Cargá tu nro. de CUIL o CUIT y presioná la flecha

Denominación: ---

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

Obligado / Usuario: **2** Campos no obligatorios

Denominación: **2** Campos no obligatorios

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

Importe de Pago: **3** Ingresá la moneda y el importe (sin puntos)

Documento de Instrucción Norma de Respaldo

Tipo: **4** Campos no obligatorios Tipo: **5** Campos no obligatorios

Número: **4** Campos no obligatorios Número: **5** Campos no obligatorios

Año: **4** Campos no obligatorios Año: **5** Campos no obligatorios

Documento de Instrucción: Información brindada a Usted por el AABE

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

Puede adjuntar un docum. en pdf hasta 5 MB

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

Seleccionar archivo Ningún a...cionado X

Observaciones: **4** Campos no obligatorios

Datos de Contacto

Datos Específicos

Cancelar Volver Continuar >

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



Generación de Comprobante para Pago

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

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

Cargados en la pantalla anterior

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

Teléfono:
 Correo Electrónico:

1. Completá tus datos de contacto.

Cancelar Volver Continuar >

Generación de Comprobante para Pago

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

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

Cargados en la pantalla anterior

Desplegá aquí → **Datos Específicos**

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

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

1. Completá los datos del inmueble. Son obligatorios.

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

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

Periodo

✓ Mes: 8 Año: 2016 Nuevo Eliminar

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

5. Para filtrar la búsqueda presioná aquí

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

Cancelar Volver Continuar >

Presidencia de la Nación Jefatura de Gabinete de Ministros



Ultimo paso

Generación de Comprobante para Pago

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

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

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

Moneda de Pago	PESO ARGENTINO
Importe de Pago	1.000,00

Medio de Pago / Entidad de Pago

Generar Boleta de Pago 1 Tilde aquí

 2 Ingresá el código que le indica en la pantalla

Fecha de Vencimiento para el pago Se carga automáticamente

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

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



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



ANEXOS

@Recauda

ENTIDADES HABILITADAS PARA EL PAGO

Entidades habilitadas para pago electrónico (VEP)

ENTIDAD
RED BANELCO
RED LINK
INTERBANKING

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

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

Aclaración: El Citibank aún NO figura como entidad habilitada.

8



ANEXO B

REQUISITOS PARA CONFECCIONAR SEGUROS

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

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



ANEXO C

DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES - DECRETO 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, Nº de expediente, fuero, jurisdicción, juzgado y secretaría intervinientes.
Ser deudor		Indicar motivo de deuda y monto
Ser acreedor		Indicar motivo de acreencia y monto.
Haber recibido beneficios de importancia de parte del funcionario		Indicar tipo de beneficio y monto estimado.
Amistad Pública que se manifieste por gran familiaridad o frecuencia en el trato.		

Información adicional

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

Firma y aclaración del declarante Carácter en el que firma Fecha



ANEXO D

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

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

Firma:
Aclaración:
Documento Nacional de Identidad N°:
Domicilio:
Teléfono N°.....
Correo electrónico.....
Carácter:.....
Persona Humana / Jurídica representada:



ANEXO E

MODELO CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO **CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO – INMUEBLE UBICADO EN LA AV. DEL LIBERTADOR** **Nº 4681, CABA (CIE Nº 02-0000266-0/2).**

Entre la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, representada en este acto por, DNI Nº....., en su carácter decon domicilio en la Avenida Dr. José María Ramos Mejía Nº 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 Nº....., 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 registrará por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO.

1.1. La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en uso de las facultades expresas otorgadas por los Decretos Nros. 1382/12, 1416/13, y 2670/15, y dentro del marco normativo del Decreto Nº 1023/01 y su Reglamentario Nº 1030/16, ha adjudicado al “CONCESIONARIO”, mediante Licitación PÚBLICA Nº, la Concesión de Uso del inmueble ubicado en Av. Del Libertador Nº 4681, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, identificado con el CIE Nº 02-0000266-0/2 el cual consta de una superficie total de terreno de TRES MIL DIECISÉIS METROS CUADRADOS (3.016 m²) y una superficie cubierta de DOS MIL CIENTO DIECISÉIS METROS CUADRADOS (2.116 m²), siendo la superficie total de TRES MIL DIECISEIS METROS CUADRADOS (3.016 m²) conforme delimitación establecida en el IF-2021-116040872-APN-DSCYD#AABE y PLANO-2021-115476483-APN-DSCYD#AABE, que integran como ANEXOS el presente contrato.

SEGUNDA: PLAZO.

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

La misma tendrá vigencia desde su suscripción hasta la finalización del plazo indicado *ut supra*, fecha a partir de la cual el “CONCESIONARIO” tendrá TREINTA (30) días corridos para reintegrar el inmueble totalmente desocupado, libres de enseres y personas, en buen estado de limpieza y conservación.



TERCERA: CANON. ACTUALIZACIÓN.

3.1. Se conviene que el “CONCESIONARIO” deberá abonar un monto total de, dividido en DOSCIENTOS CUARENTA (240) pagos mensuales y consecutivos, acreditados del 1 al 10 de cada mes, a partir del mes inmediato posterior a la suscripción del Contrato de Concesión.

3.2. El canon mensual a abonar por el “CONCESIONARIO” se actualizará semestralmente por el COEFICIENTE DE ESTABILIZACIÓN DE REFERENCIA (CER) elaborado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, tomando como referencia la fecha del 1º día del mes siguiente de la firma del contrato (conforme Artículo 5º inciso c) del Decreto Nº 146/17).

3.3 Adicionalmente, el CONCESIONARIO deberá abonar a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO el DOS POR CIENTO (2%) del valor del canon total, prorrateado al momento de cada pago mensual, en concepto por la prestación de servicios administrativos y técnicos concretos, efectivos e individualizados, conforme lo establecido a través de la Resolución Nº 73 (RESFC-2022-73-APN-JGM#AABE).

3.4. Todos los pagos 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, conforme instructivo incorporado al presente como ANEXO A- MANUAL E-RECAUDA (SISTEMA DE RECAUDACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA NACIONAL).

CUARTA: DESTINO.

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

El “CONCESIONARIO” declara conocer los usos y/o destinos permitidos de acuerdo a la zonificación urbana del inmueble, en ajuste a la normativa local vigente en la materia, y 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 locales y nacionales, previos y futuros, necesarios para llevar a cabo la explotación comercial del inmueble conforme el destino o actividad que se hubiere establecido.

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

Serán a cargo del CONCESIONARIO el pago de todos los servicios, impuestos, tasas y contribuciones locales y nacionales, que recaigan sobre los inmuebles, como así también las tasas, aranceles o gravámenes que surjan como



derivación del desarrollo de las actividades y/o sobre las condiciones de funcionamiento y habilitación al uso del inmueble.

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

Por su parte, el CONCESIONARIO deberá abonar los derechos, tasas y demás gastos que resulten asociados al conexasiónado y/o provisión de las instalaciones de servicios de energía eléctrica, gas natural, agua corriente y saneamiento cloacal, Internet, Telefonía, transmisión de datos, u otros, según corresponda. Los comprobantes y/o avales que acrediten la realización de dichos pagos deberán ser presentados regularmente por el CONCESIONARIO ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

El "CONCESIONARIO" deberá remitir periódicamente a la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, mediante correo electrónico a la casilla CRT@bienesdeleestado.gov.ar, los comprobantes y demás avales correspondientes para acreditar el cumplimiento de los pagos aludidos, dentro del mes de vencimiento de estos últimos.

El "CONCESIONARIO" deberá asumir expresamente el pago del impuesto de sellos que pudiera resultar aplicable al presente contrato.

SEXTA: SEGUROS.

Por su parte, el "CONCESIONARIO" deberá contratar y presentar las pólizas de los seguros que se enumeran a continuación, las que deberán ser emitidas por compañías de aseguradoras 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 DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, por un valor de PESOS SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL (\$ 66.500.000) según lo establecido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN en su Dictamen de Valor identificado como IF-2022-09796856-APN-TTN#MOP de fecha 01 de febrero de 2021.
- Seguro de Responsabilidad Civil por un monto de PESOS TRESCIENTOS MILLONES (\$300.000.000) por los Daños y Perjuicios que se pudieren causar a terceros por hechos o actos propios, del personal bajo su dependencia y/o por las cosas de que se sirve.
- Seguro de Riesgos del Trabajo (ART) que incluya al personal que directa o indirectamente cumpla tareas y/o desarrolle actividades en el inmueble, y que se encuentre amparado en los términos de la Ley N° 24.557, y normas complementarias y modificatorias.



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

NOTA: queda expresamente establecido que las pólizas deberán contener una Cláusula de No Repetición a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, cuyo texto se transcribe a continuación:

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

SÉPTIMA: PERSONAL CONTRATADO.

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

El “CONCESIONARIO” mantener indemne al ESTADO NACIONAL – AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO de todo reclamo que pudiera producirse por conflictos o litigios que eventualmente se generen en cuestiones de índole laboral, gremial o sindical entre el “CONCESIONARIO” y el personal que éste ocupare en forma independiente, así como de todo accidente de trabajo de su personal o de terceros vinculados con la prestación de tareas relacionadas a la explotación comercial del inmueble concesionado, y/o por el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de las leyes laborales, en especial las vinculadas a cobertura contra riesgos del trabajo.



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

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: Formulario 931 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) con su correspondiente Nómina de Empleados asociada y la respectiva acreditación de su 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 AFIP F 931 y su Nómina de Empleados asociada, acreditando la constancia de pago, será causal de rescisión.

El "CONCESIONARIO" se compromete a mantener la Nómina del Empleados 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.

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

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

OCTAVA: PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA.

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

El PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA deberá ajustarse y guardar estricta relación con la MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO, el PLAN DE INVERSIONES PRELIMINAR y el PLAN DE OBRA PRELIMINAR.

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



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

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

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

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

NOVENA: PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

El plazo máximo previsto para la ejecución de las obras de construcción en el inmueble será de DIECIOCHO (18) meses.

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

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

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

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

DÉCIMA: AUDITORÍA DE OBRA.



La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, a instancias de la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS, tomará a su cargo la Auditoría de Obra en lo que respecta al seguimiento de las condiciones de ejecución de las obras en cada uno del inmueble objeto de la concesión.

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

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

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

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

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

Dentro del plazo de CINCO (5) días de firmado el contrato, el adjudicatario deberá integrar la garantía de cumplimiento del contrato, equivalente al QUINCE POR CIENTO (15%) del monto total adjudicado, conforme lo previsto en el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles y su modificatorio, aprobados por Resoluciones Nros. Nº 213 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM) y su modificatoria 540 (RESFC-2019-540-APN-AABE#JGM),, respectivamente.

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

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



La póliza deberá ser presentada en la DIRECCIÓN DE ATENCIÓN AL CIUDADANO Y GESTIÓN DOCUMENTAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, ubicada en Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, PB, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1104AJN) en sobre cerrado dirigido a la DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS, con identificación del Contrato correspondiente y la documentación adjunta.

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

Dicha garantía deberá actualizarse anualmente por el COEFICIENTE DE ESTABILIZACIÓN DE REFERENCIA (CER) elaborado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA tomando como referencia a partir del primer día del próximo mes de la firma del contrato, conforme lo establecido en el Art. 5º inc. c del Decreto N° 146/17.

Esta garantía no reconocerá interés alguno y será reintegrada al "CONCESIONARIO" dentro de los DIEZ (10) días de concluido el contrato y previa verificación de parte de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO del estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones asumidas por parte del "CONCESIONARIO".

DÉCIMA SEGUNDA: GARANTÍA DE INVERSIÓN EN OBRAS.

El "CONCESIONARIO" deberá constituir y presentar un seguro de caución en concepto de Garantía de Inversión en Obras de Construcción, ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, ubicada en Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, 2do. Piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1104AJN) en sobre cerrado con identificación del Contrato correspondiente y la documentación adjunta.

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

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

DÉCIMA TERCERA: CONDICIONES DEL INMUEBLE.

El "CONCESIONARIO" recibe de plena conformidad el inmueble, en el estado de conservación que se encuentra, en las condiciones establecidas en el presente contrato, conforme el detalle de los Anexos correspondientes al Pliego de Bases y Condiciones Particulares identificados como ANEXO D - DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y



CONOCIMIENTO DEL/LOS INMUEBLE/S y ANEXO IV - ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO DE LOS INMUEBLES Y OCUPACIÓN, que forman parte integrante del presente Contrato.

El "CONCESIONARIO" está obligado a conservar el inmueble en perfecto estado de aseo, conservación y mantenimiento, debiendo reintegrarlo al vencimiento de la Concesión con las mejoras realizadas.

DÉCIMA CUARTA: RESPONSABILIDAD POR DETERIOROS Y POR DAÑOS.

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

DÉCIMA QUINTA: RESCISIÓN ANTICIPADA POR EL "CONCESIONARIO".

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

DÉCIMA SEXTA: MANTENIMIENTO E INSPECCIÓN DEL INMUEBLE.

El "CONCESIONARIO" se obliga a mantener el inmueble en perfectas condiciones de higiene, seguridad, conservación y mantenimiento, al igual que los bienes muebles con los cuales se entregare, y, en su caso, efectuar con la periodicidad establecida los trabajos de mantenimiento o mejoras que correspondan, conforme los lineamientos establecidos en el presente contrato.

La DIRECCIÓN DE DESPLIGUE TERRITORIAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO realizará regularmente inspecciones del Inmueble a los fines de verificar sus condiciones de uso, su estado de conservación y mantenimiento, así como para verificar el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el marco de la concesión, a cuyo fin podrá requerir toda la documentación que acredite dicho cumplimiento.

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



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

Si el estado del Inmueble es calificado como Regular, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO intimará al “CONCESIONARIO” a realizar las reparaciones, fijándole un plazo determinado para su ejecución. Vencido dicho plazo, y no habiéndose procedido con la ejecución de dichas reparaciones, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el Contrato de Concesión de Uso por incumplimiento.

Si el estado del Inmueble es calificado como Malo, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO intimará al “CONCESIONARIO” a ejecutar las reparaciones, fijándole el plazo para hacerlo y le aplicará una multa diaria, según lo previsto en la cláusula de Penalidades, del CERO CON CINCUENTA por ciento (0,5 %) del valor del canon vigente al mes en que se constatare la penalidad. Vencido dicho plazo, y no habiéndose procedido con la ejecución de dichas reparaciones, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el Contrato de Concesión de Uso por incumplimiento.

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

DÉCIMA SÉPTIMA: MORA EN LOS PAGOS.

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

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

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

DÉCIMA OCTAVA: MULTAS



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

Adicionalmente, y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 36 del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, aprobado por Resolución Nº 213 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM) y su modificatoria 540 (RESFC-2019-540-APN-AABE#JGM), se establece que, en el supuesto que el “CONCESIONARIO” no desocupará el inmueble en el plazo estipulado, será pasible de una multa diaria equivalente al DIEZ (10%) por ciento del canon mensual vigente, hasta la efectiva restitución del bien.

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

DÉCIMA NOVENA: DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE.

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

VIGÉSIMA: ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

Al finalizar el Contrato de Concesión de Uso o al instrumentarse su rescisión, se deberá suscribir el ANEXO V - Acta de Entrega y Desocupación – Acta de Restitución, donde se dejarán asentadas, como mínimo, las siguientes circunstancias: a) la entrega del inmueble por parte del “CONCESIONARIO” y su recepción de conformidad por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO como el “CONCEDENTE”. b) si quedaren pendientes pagos a cargo del “CONCESIONARIO”, su fecha de vencimiento, monto y la fecha en que se abonarán.

VIGÉSIMA PRIMERA: MODIFICACIONES AL INMUEBLE.

El “CONCESIONARIO” no podrá realizar ninguna modificación al inmueble concesionado, excepto las establecidas en el PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA APROBADO, sin obtener la previa y expresa conformidad de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. De considerar el “CONCESIONARIO” la ejecución de modificaciones a los bienes concesionados que excedan los términos del PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA APROBADO, y que sean indispensables para adaptarlas a su servicio y/o necesidades, indistintamente su tipo y alcance, el “CONCESIONARIO” deberá notificar previamente a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO para su conocimiento y, de corresponder, emisión de la correspondiente autorización, la cual deberá ser inexcusablemente expresa y previa al inicio de cualquier tarea u obra dentro del inmueble.



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

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

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

VIGÉSIMA SEGUNDA: PROPIEDAD DE LAS MEJORAS.

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

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

VIGÉSIMA TERCERA: DESTINO DE LOS EFECTOS.

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

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

VIGÉSIMA CUARTA: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA O CESIÓN DEL CONTRATO.



Queda absolutamente prohibido al “CONCESIONARIO” transferir o ceder total o parcialmente los derechos emergentes del Contrato de Concesión de Uso, subcontratar, o cambiar el rubro de explotación determinado en el respectivo contrato sin la autorización previa y expresa de parte del “CONCEDENTE”.

En caso contrario, el “CONCEDENTE” tendrá derecho a rescindir el presente contrato por culpa del “CONCESIONARIO”, sin derecho a reclamo ni indemnización alguna por parte del mismo ni de los terceros involucrados, siendo responsable exclusivamente el “CONCESIONARIO” de los daños y perjuicios que de dicho incumplimiento se deriven.

VIGÉSIMA QUINTA: CUSTODIA DEL INMUEBLE.

El “CONCESIONARIO” deberá mantener por su cuenta y cargo el inmueble en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y mantenimiento, cumpliendo la totalidad de la normativa nacional y local vigente y aplicable al destino establecido en el presente.

Asimismo, el “CONCESIONARIO” arbitrará las medidas para mantener el inmueble libre de toda ocupación ilegal o usurpación por parte de terceros que no se encuentren debidamente autorizados a ingresar y/o permanecer en el inmueble. De concretarse una ocupación, el “CONCESIONARIO” estará obligado a comunicar tal circunstancia irregular a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y a las autoridades correspondientes, dentro de los CINCO (5) días de producido el hecho.

En tal caso, corresponderá al “CONCESIONARIO” asumir la totalidad de los costos, costas y demás gastos que conlleven las gestiones y acciones tendientes al desalojo del inmueble, asumiendo a su cargo el pago del canon establecido en el presente durante el tiempo en que perduraren dichas circunstancias.

En caso que la ocupación ilegal o usurpación haya sido ocasionada por culpa o negligencia del “CONCESIONARIO”, este adicionalmente responderá por los daños y perjuicios que deriven de tal situación.

VIGÉSIMA SEXTA: VÍA EJECUTIVA.

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

VIGÉSIMA SÉPTIMA: DOMICILIOS Y JURISDICCIÓN.



A todos los efectos emergentes del presente Contrato, las partes constituyen los siguientes domicilios a) el “CONCEDENTE” en la Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 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 Nacionales en lo Contencioso Administrativo Federal, con asiento en la Capital Federal, con exclusión de cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder. -----

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.....-----



MODELO CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO
CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO – INMUEBLE UBICADO EN LA AV. DEL LIBERTADOR
Nº 4625, CABA (CIE Nº 02-0000272-5/2).

Entre la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, representada en este acto por, DNI Nº....., en su carácter decon domicilio en la Avenida Dr. José María Ramos Mejía Nº 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. Nº....., 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 los Decretos Nros. 1382/12, 1416/13, y 2670/15, y dentro del marco normativo del Decreto Nº 1023/01 y su Reglamentario Nº 1030/16, ha adjudicado al “CONCESIONARIO”, mediante Licitación PÚBLICA Nº, la Concesión de Uso del inmueble ubicado en Av. Del Libertador Nº 4625, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES identificado con el CIE Nº 02-0000272-5/2, con una superficie de terreno de TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (3.250,61 m²) y una superficie cubierta de MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON VEINTE DECÍMETROS CUADRADOS (1.188,20 m²), siendo la superficie total TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (3.250,61 m²) conforme delimitación establecida en el IF-2021-116041375-APN-DSCYD#AABE y PLANO-2021-115473446-APN-DSCYD#AABE, que integran como ANEXOS el presente contrato.

SEGUNDA: PLAZO.

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

La misma tendrá vigencia desde su suscripción hasta la finalización del plazo indicado *ut supra*, fecha a partir de la cual el “CONCESIONARIO” tendrá TREINTA (30) días corridos para reintegrar el inmueble totalmente desocupado, libres de enseres y personas, en buen estado de limpieza y conservación.

TERCERA: CANON. ACTUALIZACIÓN.



3.1. Se conviene que el “CONCESIONARIO” deberá abonar un monto total de....., dividido DOSCIENTOS CUARENTA (240) pagos mensuales y consecutivos, acreditados del 1 al 10 de cada mes, a partir del mes inmediato posterior a la suscripción del Contrato de Concesión.

3.2. El canon mensual a abonar por el “CONCESIONARIO” se actualizará semestralmente por el COEFICIENTE DE ESTABILIZACIÓN DE REFERENCIA (CER) elaborado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, tomando como referencia la fecha del 1º día del mes siguiente de la firma del contrato (conforme Artículo 5º inciso c) del Decreto Nº 146/17).

3.3. Adicionalmente, el CONCESIONARIO deberá abonar a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO el DOS POR CIENTO (2%) del valor del canon total, prorrateado al momento de cada pago mensual, en concepto por la prestación de servicios administrativos y técnicos concretos, efectivos e individualizados, conforme lo establecido a través de la Resolución Nº 73 (RESFC-2022-73-APN-JGM#AABE).

3.4. Todos los pagos 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, conforme instructivo incorporado al presente como ANEXO A- MANUAL E-RECAUDA (SISTEMA DE RECAUDACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA NACIONAL).

CUARTA: DESTINO.

El inmueble objeto del presente contrato se otorga al “CONCESIONARIO” para que sea destinado exclusivamente a la EXPLOTACIÓN COMERCIAL GASTRONÓMICA, conforme los alcances determinados en el ANEXO II de CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS que se integra al presente contrato.

El “CONCESIONARIO” declara conocer los usos y/o destinos permitidos de acuerdo a la zonificación urbana del inmueble, en ajuste a la normativa local vigente en la materia, y 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 locales y nacionales, previos y futuros, necesarios para llevar a cabo la explotación comercial del inmueble conforme el destino o actividad que se hubiere establecido.

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

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



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

Por su parte, el CONCESIONARIO deberá abonar los derechos, tasas y demás gastos que resulten asociados al conexas y/o provisión de las instalaciones de servicios de energía eléctrica, gas natural, agua corriente y saneamiento cloacal, Internet, Telefonía, transmisión de datos, u otros, según corresponda. Los comprobantes y/o avales que acrediten la realización de dichos pagos deberán ser presentados regularmente por el CONCESIONARIO ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

El "CONCESIONARIO" deberá remitir periódicamente a la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO, mediante correo electrónico a la casilla CRT@bienesdelestado.gob.ar, los comprobantes y demás avales correspondientes para acreditar el cumplimiento de los pagos aludidos, dentro del mes de vencimiento de estos últimos.

El "CONCESIONARIO" deberá asumir expresamente el pago del impuesto de sellos que pudiera resultar aplicable al presente contrato.

SEXTA: SEGUROS.

Por su parte, el "CONCESIONARIO" deberá contratar y presentar las pólizas de los seguros que se enumeran a continuación, las que deberán ser emitidas por compañías de aseguradoras 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 DE ADMMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, por un valor de PESOS OCHENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL (\$ 82.500.000,00) según lo establecido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN en su Dictamen de Valor identificado como IF-2022-08951080-APN-TTN#MOP de fecha 28 de enero de 2022
- Seguro de Responsabilidad Civil por un monto de PESOS TRESCIENTOS MILLONES (\$300.000.000) por los Daños y Perjuicios que se pudieren causar a terceros por hechos o actos propios, del personal bajo su dependencia y/o por las cosas de que se sirve.
- Seguro de Riesgos del Trabajo (ART) que incluya al personal que directa o indirectamente cumpla tareas y/o desarrolle actividades en el inmueble, y que se encuentre amparado en los términos de la Ley Nº 24.557, y normas complementarias y modificatorias.
- Seguros de Accidentes Personales con cobertura de muerte e incapacidad total o parcial por un monto mínimo de PESOS CUATRO MILLONES (\$4.000.000) que cubra a todo aquel que desarrolle tareas y/o actividades en el inmueble, y no se encuentre amparado en los términos de la Ley Nº 24.557, y normas complementarias y modificatorias.



- Seguro de “Todo Riesgo de Construcción y Montaje”, que cubra el monto total de la Inversión en Obras prevista para el inmueble, incluyendo cobertura contra: riesgos propios de la Obra, accidental, súbito e imprevisto no excluido; incendio, rayo o explosión; terremoto, maremoto, temblor; vendaval, ciclón, y/o tornado; inundación, alza de nivel de aguas, hundimiento de tierras, avalancha; error de diseño; daños materiales por huelga, motín, vandalismo, ó conmoción civil; daños por impacto de vehículos terrestres o aéreos; daños por humo; y gastos de remoción de escombros; y equipos de construcción: obradores, plantas de hormigón, andamios, grúas, compresores, generadores, elevadores, soldadoras, y equipamiento de oficinas.
- Seguro de Todo Riesgo sobre obra finalizada, a contratarse en forma previa a la Recepción Provisoria de Obra, donde la suma del riesgo corresponda con el valor de reposición y/o reconstrucción de la obra ejecutada.
- Todo otro seguro que resulte exigible por parte de las autoridades locales o nacionales, para habilitar al uso y/o permitir el desarrollo de las actividades en el inmueble.

NOTA: queda expresamente establecido que las pólizas deberán contener una Cláusula de No Repetición a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, cuyo texto se transcribe a continuación:

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

SÉPTIMA: PERSONAL CONTRATADO.

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

El “CONCESIONARIO” mantener indemne al ESTADO NACIONAL – AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO de todo reclamo que pudiera producirse por conflictos o litigios que eventualmente se generen en cuestiones de índole laboral, gremial o sindical entre el “CONCESIONARIO” y el personal que éste ocupare en forma independiente, así como de todo accidente de trabajo de su personal o de terceros vinculados con la prestación de tareas relacionadas a la explotación comercial del inmueble concesionado, y/o por el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de las leyes laborales, en especial las vinculadas a cobertura contra riesgos del trabajo.

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



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: Formulario 931 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) con su correspondiente Nómina de Empleados asociada y la respectiva acreditación de su 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 AFIP F 931 y su Nómina de Empleados asociada, acreditando la constancia de pago, será causal de rescisión.

El "CONCESIONARIO" se compromete a mantener la Nómina del Empleados 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.

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

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

OCTAVA: PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA.

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

El PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA deberá ajustarse y guardar estricta relación con la MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO, el PLAN DE INVERSIONES PRELIMINAR y el PLAN DE OBRA PRELIMINAR.

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

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



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

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

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

NOVENA: PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

El plazo máximo previsto para la ejecución de las obras de construcción en el inmueble será de NUEVE (9) meses.

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

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

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

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

DÉCIMA: AUDITORÍA DE OBRA.

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, a instancias de la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS, tomará a su cargo la Auditoría de Obra en lo que respecta al seguimiento de las condiciones de ejecución de las obras en cada uno del inmueble objeto de la concesión.



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

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

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

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

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

Dentro del plazo de CINCO (5) días de firmado el contrato, el adjudicatario deberá integrar la garantía de cumplimiento del contrato, equivalente al QUINCE POR CIENTO (15%) del monto total adjudicado, conforme lo previsto en el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles y su modificatorio, aprobados por Nros. 213 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM) y 540 (RESFC-2019-540-APN-AABE#JGM), respectivamente.

Dicha garantía deberá ser constituida mediante un seguro de caución, a instancias de una póliza emitida por una compañía de primera línea, aprobada por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, extendida a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. La póliza deberá estar firmada por una autoridad de la compañía aseguradora emisora, con poder suficiente y su firma certificada por Escribano Público, con legalización por el Colegio respectivo cuando el domicilio de emisión de la compañía se encuentre en una jurisdicción distinta a la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

La póliza deberá ser presentada en la DIRECCIÓN DE ATENCIÓN AL CIUDADANO Y GESTIÓN DOCUMENTAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, ubicada en Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, PB, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1104AJN) en sobre cerrado dirigido a la DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS, con identificación del Contrato correspondiente y la documentación adjunta.

Vencido dicho plazo sin haberse constituido, e intimado por la UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES para su cumplimiento, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el contrato por culpa del



“CONCESIONARIO”, intimándolo al pago del importe equivalente al valor de la mencionada garantía, conforme lo previsto en el artículo 41 del Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, aprobado por Disposición de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES N° 62 - E/2016.

Dicha garantía deberá actualizarse anualmente por el COEFICIENTE DE ESTABILIZACIÓN DE REFERENCIA (CER) elaborado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA tomando como referencia a partir del primer día del próximo mes de la firma del contrato, conforme lo establecido en el Art. 5º inc. c del Decreto N° 146/17.

Esta garantía no reconocerá interés alguno y será reintegrada al “CONCESIONARIO” dentro de los DIEZ (10) días de concluido el contrato y previa verificación de parte de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO del estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones asumidas por parte del “CONCESIONARIO”.

DÉCIMA SEGUNDA: GARANTÍA DE INVERSIÓN EN OBRAS.

El “CONCESIONARIO” deberá constituir y presentar un seguro de caución en concepto de Garantía de Inversión en Obras de Construcción, ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, ubicada en Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, 2do. Piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1104AJN) en sobre cerrado con identificación del Contrato correspondiente y la documentación adjunta.

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

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

DÉCIMA TERCERA: CONDICIONES DEL INMUEBLE.

El “CONCESIONARIO” recibe de plena conformidad el inmueble, en el estado de conservación que se encuentra, en las condiciones establecidas en el presente contrato, conforme el detalle de los Anexos correspondientes al Pliego de Bases y Condiciones Particulares identificados como ANEXO D - DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y CONOCIMIENTO DEL/LOS INMUEBLE/S y ANEXO IV - ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO DE LOS INMUEBLES Y OCUPACIÓN, que forman parte integrante del presente Contrato.

El “CONCESIONARIO” está obligado a conservar el inmueble en perfecto estado de aseo, conservación y mantenimiento, debiendo reintegrarlo al vencimiento de la Concesión con las mejoras realizadas.

PERSONAL A CONTRATAR – CARGO



Se establece como cargo excluyente del CONCESIONARIO la obligación de acordar con el actual ocupante del inmueble y los empleados que así lo acepten, la cesión del personal dependiente del ocupante y que haya desarrollado actividades laborales en relación de dependencia en el referido inmueble hasta el día 28 de febrero de 2022.

A tales fines, se incorpora al presente como ANEXO VII - NOMINA DE EMPLEADOS, el listado de referencia, consignando cantidad, categoría, antigüedad y haberes percibidos por cada uno.

En dicho marco, el CONCESIONARIO deberá respetar las condiciones laborales y salariales de los empleados, todo ello de conformidad con lo establecido por el artículo 229 de la Ley de Contrato de Trabajo N° 20.744, donde se establece que: "La cesión del personal sin que comprenda el establecimiento, requiere la aceptación expresa y por escrito del trabajador. Aun cuando mediare tal conformidad, cedente y cesionario responden solidariamente por todas las obligaciones resultantes de la relación de trabajo cedida."

El CONCESIONARIO deberá acreditar en forma fehaciente el cumplimiento del cargo mencionado ut supra, dentro de los SESENTA (60) días posteriores a la suscripción del presente, acompañando un Acta confeccionada a tales fines que dé cuenta de dicha situación, debiendo dicha Acta contar con la comparecencia y suscripción de los empleados, el CONCESIONARIO y la dependencia que corresponda del MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL.

En el supuesto de que se registren empleados que no hubieren aceptado continuar con relación con el CONCESIONARIO, esto deberá quedar debidamente expresado en dicha Acta.

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

El CONCESIONARIO deberá mantener al día el pago del personal que emplee y deberá dar estricto cumplimiento a las disposiciones sobre legislación del trabajo existente.

El CONCESIONARIO será el único responsable por el pago de los salarios, jornales, cargas sociales y contribuciones patronales, respondiendo, además, por los daños y perjuicios en los casos que pudieren generarse por reclamos judiciales o extrajudiciales que produjere tal incumplimiento, no teniendo la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO responsabilidad alguna por los hechos, actos u omisiones del CONCESIONARIO.

El CONCESIONARIO será responsable de cualquier accidente de trabajo o enfermedad profesional que ocurra al personal que de él depende o contratado por él, como así también del incumplimiento de las obligaciones que establece la Ley de Riesgos del Trabajo N° 24.557 y normas complementarias y modificatorias, y toda otra normativa que regule o pudiera regular la materia, quedando la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y su personal liberado de toda responsabilidad referida a las situaciones descriptas anteriormente.



El CONCESIONARIO asume cualquier obligación que surja de las modificaciones en las relaciones laborales con sus dependientes durante el término del contrato, desligando a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO de toda responsabilidad y/o intervención en todas las cuestiones que, al respecto, pudiera ocurrir.

Al momento de la firma del presente, se adjuntará la documentación que acredite la situación actual de cada uno de los empleados detallados en la nómina como Anexo.

DÉCIMA CUARTA: RESPONSABILIDAD POR DETERIOROS Y POR DAÑOS.

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

DÉCIMA QUINTA: RESCISIÓN ANTICIPADA POR EL "CONCESIONARIO".

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

DÉCIMA SEXTA: MANTENIMIENTO E INSPECCIÓN DEL INMUEBLE.

El "CONCESIONARIO" se obliga a mantener el inmueble en perfectas condiciones de higiene, seguridad, conservación y mantenimiento, al igual que los bienes muebles con los cuales se entregare, y, en su caso, efectuar con la periodicidad establecida los trabajos de mantenimiento o mejoras que correspondan, conforme los lineamientos establecidos en el presente contrato.

La DIRECCIÓN DE DESPLIGUE TERRITORIAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO realizará regularmente inspecciones del Inmueble a los fines de verificar sus condiciones de uso, su estado de conservación y mantenimiento, así como para verificar el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el marco de la concesión, a cuyo fin podrá requerir toda la documentación que acredite dicho cumplimiento.



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

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

Si el estado del Inmueble es calificado como Regular, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO intimará al “CONCESIONARIO” a realizar las reparaciones, fijándole un plazo determinado para su ejecución. Vencido dicho plazo, y no habiéndose procedido con la ejecución de dichas reparaciones, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el Contrato de Concesión de Uso por incumplimiento.

Si el estado del Inmueble es calificado como Malo, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO intimará al “CONCESIONARIO” a ejecutar las reparaciones, fijándole el plazo para hacerlo y le aplicará una multa diaria, según lo previsto en la cláusula de Penalidades, del CERO CON CINCUENTA por ciento (0,5 %) del valor del canon vigente al mes en que se constatare la penalidad. Vencido dicho plazo, y no habiéndose procedido con la ejecución de dichas reparaciones, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el Contrato de Concesión de Uso por incumplimiento.

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

DÉCIMA SÉPTIMA: MORA EN LOS PAGOS.

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

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

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



DÉCIMA OCTAVA: MULTAS

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

Adicionalmente, y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 36 del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, aprobado por Resolución Nº 213 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM) y 540 (RESFC-2019-540-APN-AABE#JGM), se establece que, en el supuesto que el "CONCESIONARIO" no desocupará el inmueble en el plazo estipulado, será pasible de una multa diaria equivalente al DIEZ (10%) por ciento del canon mensual vigente, hasta la efectiva restitución del bien.

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

DÉCIMA NOVENA: DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE.

Si el "CONCESIONARIO" no restituyere el inmueble en el plazo fijado al efecto, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá demandar por desalojo y pedir el lanzamiento del "CONCESIONARIO" y/u otros ocupantes en los términos de la Ley Nº 17.091, o aquella que en el futuro la reemplace o sea más conveniente.

VIGÉSIMA: ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

Al finalizar el Contrato de Concesión de Uso o al instrumentarse su rescisión, se deberá suscribir el ANEXO V - ACTA DE ENTREGA Y DESOCUPACIÓN - ACTA DE RESTITUCIÓN -, donde se dejarán asentadas, como mínimo, las siguientes circunstancias: a) la entrega del inmueble por parte del "CONCESIONARIO" y su recepción de conformidad por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO como el "CONCEDENTE". b) si quedaren pendientes pagos a cargo del "CONCESIONARIO", su fecha de vencimiento, monto y la fecha en que se abonarán.

VIGÉSIMA PRIMERA: MODIFICACIONES AL INMUEBLE.

El "CONCESIONARIO" no podrá realizar ninguna modificación al inmueble concesionado, excepto las establecidas en el PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA APROBADO, sin obtener la previa y expresa conformidad de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. De considerar el "CONCESIONARIO" la ejecución de modificaciones a los bienes concesionados que excedan los términos del PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA APROBADO, y que sean indispensables para adaptarlas a su servicio y/o necesidades, indistintamente su tipo y alcance, el "CONCESIONARIO" deberá notificar previamente a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO para



su conocimiento y, de corresponder, emisión de la correspondiente autorización, la cual deberá ser inexcusablemente expresa y previa al inicio de cualquier tarea u obra dentro del inmueble.

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

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

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

VIGÉSIMA SEGUNDA: PROPIEDAD DE LAS MEJORAS.

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

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

VIGÉSIMA TERCERA: DESTINO DE LOS EFECTOS.

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

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



VIGÉSIMA CUARTA: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA O CESIÓN DEL CONTRATO.

Queda absolutamente prohibido al “CONCESIONARIO” transferir o ceder total o parcialmente los derechos emergentes del Contrato de Concesión de Uso, subcontratar, o cambiar el rubro de explotación determinado en el respectivo contrato sin la autorización previa y expresa de parte del “CONCEDENTE”.

En caso contrario, el “CONCEDENTE” tendrá derecho a rescindir el presente contrato por culpa del “CONCESIONARIO”, sin derecho a reclamo ni indemnización alguna por parte del mismo ni de los terceros involucrados, siendo responsable exclusivamente el “CONCESIONARIO” de los daños y perjuicios que de dicho incumplimiento se deriven.

VIGÉSIMA QUINTA: CUSTODIA DEL INMUEBLE.

El “CONCESIONARIO” deberá mantener por su cuenta y cargo el inmueble en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y mantenimiento, cumpliendo la totalidad de la normativa nacional y local vigente y aplicable al destino establecido en el presente.

Asimismo, el “CONCESIONARIO” arbitrará las medidas para mantener el inmueble libre de toda ocupación ilegal o usurpación por parte de terceros que no se encuentren debidamente autorizados a ingresar y/o permanecer en el inmueble. De concretarse una ocupación, el “CONCESIONARIO” estará obligado a comunicar tal circunstancia irregular a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y a las autoridades correspondientes, dentro de los CINCO (5) días de producido el hecho.

En tal caso, corresponderá al “CONCESIONARIO” asumir la totalidad de los costos, costas y demás gastos que conlleven las gestiones y acciones tendientes al desalojo del inmueble, asumiendo a su cargo el pago del canon establecido en el presente durante el tiempo en que perduraren dichas circunstancias.

En caso que la ocupación ilegal o usurpación haya sido ocasionada por culpa o negligencia del “CONCESIONARIO”, este adicionalmente responderá por los daños y perjuicios que deriven de tal situación.

VIGÉSIMA SEXTA: VÍA EJECUTIVA.

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



VIGÉSIMA SÉPTIMA: DOMICILIOS Y JURISDICCIÓN.

A todos los efectos emergentes del presente Contrato, las partes constituyen los siguientes domicilios a) el "CONCEDENTE" en la Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 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 Nacionales en lo Contencioso Administrativo Federal, con asiento en la Capital Federal, con exclusión de cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder. -----

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.....-----



MODELO CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO
CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO – INMUEBLE UBICADO EN LA AV. DEL LIBERTADOR
Nº 4595, CABA (CIE Nº 02-0000269-5/2).

Entre la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, representada en este acto por, DNI Nº....., en su carácter decon domicilio en la Avenida Dr. José María Ramos Mejía Nº 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. Nº....., en su carácter de, con facultades suficientes para la suscripción del presente instrumento, conforme surge de la documentación que adjunta y que el presentante declara bajo juramento se encuentra vigente en todos sus términos, con domicilio en, en adelante “EL CONCESIONARIO”, convienen en celebrar el presente Contrato de Concesión de Uso que se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO.

1.1. La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en uso de las facultades expresas otorgadas por los Decretos Nros. 1382/12, 1416/13, y 2670/15, y dentro del marco normativo del Decreto Nº 1023/01 y su Reglamentario Nº 1030/16, ha adjudicado al “CONCESIONARIO”, mediante Licitación PÚBLICA Nº, la Concesión de Uso del inmueble ubicado en Av. Del Libertador Nº 4595, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES identificado con el CIE Nº 02-0000269-5/2, con una superficie de terreno de OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (8.894,32 m²), una superficie cubierta de (PA) de CINCO MIL SETECIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS (5.717.40 m²), una superficie cubierta (PB) de MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADROS CON SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS (1.281,60m²), una superficie semi-cubierta de MIL TRESCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (1.310 m²), siendo la superficie total de DIEZ MIL CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (10.175,92 m²), conforme delimitación establecida en el IF-2021-116062137-APN-DSCYD#AABE y PLANO-2021-115473732-APN-DSCYD#AABE, que integran como ANEXO I el presente contrato.

SEGUNDA: PLAZO.



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

La misma tendrá vigencia desde su suscripción hasta la finalización del plazo indicado *ut supra*, fecha a partir de la cual el "CONCESIONARIO" tendrá TREINTA (30) días corridos para reintegrar el inmueble totalmente desocupado, libres de enseres y personas, en buen estado de limpieza y conservación.

TERCERA: CANON. ACTUALIZACIÓN.

3.1. Se conviene que el "CONCESIONARIO" deberá abonar un monto total de....., dividido DOSCIENTOS CUARENTA (240) pagos mensuales y consecutivos, acreditados del 1 al 10 de cada mes, a partir del mes inmediato posterior a la suscripción del Contrato de Concesión.

3.2. El canon mensual a abonar por el "CONCESIONARIO" se actualizará semestralmente por el COEFICIENTE DE ESTABILIZACIÓN DE REFERENCIA (CER) elaborado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, tomando como referencia la fecha del 1º día del mes siguiente de la firma del contrato (conforme Artículo 5º inciso c) del Decreto Nº 146/17).

3.3 Adicionalmente, el CONCESIONARIO deberá abonar a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO el DOS POR CIENTO (2%) del valor del canon total, prorrateado al momento de cada pago mensual, en concepto por la prestación de servicios administrativos y técnicos concretos, efectivos e individualizados, conforme lo establecido a través de la Resolución Nº73 (RESFC-2022-73-APN-JGM#AABE).

3.4. Todos los pagos 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, conforme instructivo incorporado al presente como ANEXO A - MANUAL E-RECAUDA (SISTEMA DE RECAUDACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA NACIONAL).

CUARTA: DESTINO.

El inmueble objeto del presente contrato se otorga al "CONCESIONARIO" para que sea destinado exclusivamente a la EXPLOTACIÓN COMERCIAL, conforme los alcances determinados en el ANEXO II de CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS que se integra al presente contrato.

El "CONCESIONARIO" declara conocer los usos y/o destinos permitidos de acuerdo a la zonificación urbana del inmueble, en ajuste a la normativa local vigente en la materia, y 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 locales y nacionales, previos y futuros, necesarios para llevar a cabo la explotación comercial del inmueble conforme el destino o actividad que se hubiere establecido.



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

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

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

Por su parte, el CONCESIONARIO deberá abonar los derechos, tasas y demás gastos que resulten asociados al conexasiónado y/o provisión de las instalaciones de servicios de energía eléctrica, gas natural, agua corriente y saneamiento cloacal, Internet, Telefonía, transmisión de datos, u otros, según corresponda. Los comprobantes y/o avales que acrediten la realización de dichos pagos deberán ser presentados regularmente por el CONCESIONARIO ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

El "CONCESIONARIO" deberá remitir periódicamente a la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO, mediante correo electrónico a la casilla CRT@bienesdeleestado.gob.ar, los comprobantes y demás avales correspondientes para acreditar el cumplimiento de los pagos aludidos, dentro del mes de vencimiento de estos últimos.

El "CONCESIONARIO" deberá asumir expresamente el pago del impuesto de sellos que pudiera resultar aplicable al presente contrato.

SEXTA: SEGUROS.

Por su parte, el "CONCESIONARIO" deberá contratar y presentar las pólizas de los seguros que se enumeran a continuación, las que deberán ser emitidas por compañías de aseguradoras 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 DE ADMMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, por un valor de PESOS DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL (\$ 246.210.000) según lo establecido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN en su Dictamen de Valor identificado como IF-2022-13803571-APN-TTN#MOP de fecha 12 de febrero de 2022
- Seguro de Responsabilidad Civil por un monto de PESOS TRESCIENTOS MILLONES (\$300.000.000) por los Daños y Perjuicios que se pudieren causar a terceros por hechos o actos propios, del personal bajo su dependencia y/o por las cosas de que se sirve.



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

NOTA: queda expresamente establecido que las pólizas deberán contener una Cláusula de No Repetición a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, cuyo texto se transcribe a continuación:

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

SÉPTIMA: PERSONAL CONTRATADO.

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

El “CONCESIONARIO” mantener indemne al ESTADO NACIONAL – AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO de todo reclamo que pudiera producirse por conflictos o litigios que eventualmente se generen en cuestiones de índole laboral, gremial o sindical entre el “CONCESIONARIO” y el personal que éste ocupare en forma



independiente, así como de todo accidente de trabajo de su personal o de terceros vinculados con la prestación de tareas relacionadas a la explotación comercial del inmueble concesionado, y/o por el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de las leyes laborales, en especial las vinculadas a cobertura contra riesgos del trabajo.

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

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: Formulario 931 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) con su correspondiente Nómina de Empleados asociada y la respectiva acreditación de su 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 AFIP F 931 y su Nómina de Empleados asociada, acreditando la constancia de pago, será causal de rescisión.

El "CONCESIONARIO" se compromete a mantener la Nómina del Empleados 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.

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

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

OCTAVA: PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA.

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

El PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA deberá ajustarse y guardar estricta relación con la MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO, el PLAN DE INVERSIONES PRELIMINAR y el PLAN DE OBRA PRELIMINAR.



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

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

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

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

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

NOVENA: PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

El plazo máximo previsto para la ejecución de las obras de construcción en el inmueble será de DIECIOCHO (18) meses.

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

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

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

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



DÉCIMA: AUDITORÍA DE OBRA.

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, a instancias de la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS, tomará a su cargo la Auditoría de Obra en lo que respecta al seguimiento de las condiciones de ejecución de las obras en cada uno del inmueble objeto de la concesión.

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

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

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

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

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

Dentro del plazo de CINCO (5) días de firmado el contrato, el adjudicatario deberá integrar la garantía de cumplimiento del contrato, equivalente al QUINCE POR CIENTO (15%) del monto total adjudicado, conforme lo previsto en el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles y su modificatorio, aprobados por Resoluciones Nros. 213 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM), y 540 (RESFC-2019-540-APN-AABE#JGM), respectivamente.

Dicha garantía deberá ser constituida mediante un seguro de caución, a instancias de una póliza emitida por una compañía de primera línea, aprobada por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, extendida a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. La póliza deberá estar firmada por una autoridad de la compañía aseguradora emisora, con poder suficiente y su firma certificada por Escribano Público, con legalización por el Colegio respectivo cuando el domicilio de emisión de la compañía se encuentre en una jurisdicción distinta a la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.



La póliza deberá ser presentada en la DIRECCIÓN DE ATENCIÓN AL CIUDADANO Y GESTIÓN DOCUMENTAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, ubicada en Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, PB, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1104AJN) en sobre cerrado dirigido a la DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS, con identificación del Contrato correspondiente y la documentación adjunta.

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

Dicha garantía deberá actualizarse anualmente por el COEFICIENTE DE ESTABILIZACIÓN DE REFERENCIA (CER) elaborado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA tomando como referencia a partir del primer día del próximo mes de la firma del contrato, conforme lo establecido en el Art. 5º inc. c del Decreto N° 146/17.

Esta garantía no reconocerá interés alguno y será reintegrada al "CONCESIONARIO" dentro de los DIEZ (10) días de concluido el contrato y previa verificación de parte de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO del estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones asumidas por parte del "CONCESIONARIO".

DÉCIMA SEGUNDA: GARANTÍA DE INVERSIÓN EN OBRAS.

El "CONCESIONARIO" deberá constituir y presentar un seguro de caución en concepto de Garantía de Inversión en Obras de Construcción, ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, ubicada en Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, 2do. Piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1104AJN) en sobre cerrado con identificación del Contrato correspondiente y la documentación adjunta.

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

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

DÉCIMA TERCERA: CONDICIONES DEL INMUEBLE.

El "CONCESIONARIO" recibe de plena conformidad el inmueble, en el estado de conservación que se encuentra, en las condiciones establecidas en el presente contrato, conforme el detalle de los Anexos correspondientes al Pliego de Bases y Condiciones Particulares identificados como ANEXO D - DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y



CONOCIMIENTO DEL/LOS INMUEBLE/S y ANEXO IV - ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO DE LOS INMUEBLES Y OCUPACIÓN, que forman parte integrante del presente Contrato.

El "CONCESIONARIO" está obligado a conservar el inmueble en perfecto estado de aseo, conservación y mantenimiento, debiendo reintegrarlo al vencimiento de la Concesión con las mejoras realizadas.

Se establece como cargo para el "CONCESIONARIO" permitir a la ASOCIACIÓN ARGENTINA DE FOMENTO EQUINO, el acceso y uso con carácter gratuito y permanente de ciertos espacios ubicados en el Ala Derecha de la Planta Alta de la edificación, ello exclusivamente a los fines de que dicha entidad pueda desarrollar actividades ceremoniales y administrativas.

El CONCESIONARIO deberá informar a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO todo contrato, convenio o acuerdo que se hubiere instrumentado en el presente marco, dentro de los DIEZ (10) días de su suscripción, acompañando copia del respectivo instrumento.

A tales fines, el "CONCESIONARIO" deberá acordar con la ASOCIACIÓN ARGENTINA DE FOMENTO EQUINO la delimitación de los espacios a ocupar por esta última, las condiciones inherentes al uso, acceso y circulación en el inmueble por parte del personal de la Asociación.

Asimismo, el "CONCESIONARIO" deberá admitir la realización por parte de la ASOCIACIÓN ARGENTINA DE FOMENTO EQUINO de hasta un máximo de CUATRO (4) eventos por año calendario destinados a la promoción, patrocinio y auspicio de exposiciones, remates y ventas de ejemplares equinos, no pudiendo desarrollarse más de UN (1) evento por trimestre.

En dicho marco, la ASOCIACIÓN ARGENTINA DE FOMENTO EQUINO, durante el transcurso del mes de enero del año en que se trate, notificará al "CONCESIONARIO" para su conocimiento y aprobación, el cronograma de eventos anuales previstos con sus correspondientes avales documentales.

En lo que respecta a la celebración de los eventos por parte de la ASOCIACIÓN ARGENTINA DE FOMENTO EQUINO, el "CONCESIONARIO" tendrá derecho a suscribir con esta última un instrumento de carácter oneroso, en el cual se determinen las condiciones que reglen el desarrollo de dichos eventos dentro del inmueble, los servicios a prestar, las condiciones inherentes al uso, acceso y circulación en el inmueble por parte quienes concurran a los eventos, seguros, las fechas y horarios en los cuales se habilitará la realización de los dichos eventos o jornadas y cualquier otra condición que se estime conveniente.

En todos los casos, el "CONCESIONARIO" será responsable de los deterioros ocasionados en el inmueble que no obedezcan al uso normal del mismo, así como de todas las consecuencias mediatas o inmediatas, de accidentes, daños, perjuicios o por cualquier otra eventualidad, obligándose el "CONCESIONARIO" a mantener indemne al ESTADO NACIONAL - AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO por reclamos o contingencias de cualquier naturaleza originadas en ocasión del desarrollo de eventos que lleve adelante la mencionada entidad.

DÉCIMA CUARTA: RESPONSABILIDAD POR DETERIOROS Y POR DAÑOS.



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

DÉCIMA QUINTA: RESCISIÓN ANTICIPADA POR EL “CONCESIONARIO”.

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

DÉCIMA SEXTA: MANTENIMIENTO E INSPECCIÓN DEL INMUEBLE.

El “CONCESIONARIO” se obliga a mantener el inmueble en perfectas condiciones de higiene, seguridad, conservación y mantenimiento, al igual que los bienes muebles con los cuales se entregare, y, en su caso, efectuar con la periodicidad establecida los trabajos de mantenimiento o mejoras que correspondan, conforme los lineamientos establecidos en el presente contrato.

La DIRECCIÓN DE DESPLIEGUE TERRITORIAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO realizará regularmente inspecciones del Inmueble a los fines de verificar sus condiciones de uso, su estado de conservación y mantenimiento, así como para verificar el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el marco de la concesión, a cuyo fin podrá requerir toda la documentación que acredite dicho cumplimiento.

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

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

Si el estado del Inmueble es calificado como Regular, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO intimará al “CONCESIONARIO” a realizar las reparaciones, fijándole un plazo determinado para su ejecución. Vencido dicho plazo, y no habiéndose procedido con la ejecución de dichas reparaciones, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el Contrato de Concesión de Uso por incumplimiento.



Si el estado del Inmueble es calificado como Malo, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO intimará al “CONCESIONARIO” a ejecutar las reparaciones, fijándole el plazo para hacerlo y le aplicará una multa diaria, según lo previsto en la cláusula de Penalidades, del CERO CON CINCUENTA por ciento (0,5 %) del valor del canon vigente al mes en que se constatare la penalidad. Vencido dicho plazo, y no habiéndose procedido con la ejecución de dichas reparaciones, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el Contrato de Concesión de Uso por incumplimiento.

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

DÉCIMA SÉPTIMA: MORA EN LOS PAGOS.

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

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

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

DÉCIMA OCTAVA: MULTAS

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

Adicionalmente, y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 36 del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, aprobado por Resolución Nº 213 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM) y 540 (RESFC-2019-540-APN-



AABE#JGM), se establece que, en el supuesto que el "CONCESIONARIO" no desocupará el inmueble en el plazo estipulado, será pasible de una multa diaria equivalente al DIEZ (10%) por ciento del canon mensual vigente, hasta la efectiva restitución del bien.

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

DÉCIMA NOVENA: DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE.

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

VIGÉSIMA: ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

Al finalizar el Contrato de Concesión de Uso o al instrumentarse su rescisión, se deberá suscribir el ANEXO V Acta de Entrega y Desocupación – Acta de Restitución, donde se dejarán asentadas, como mínimo, las siguientes circunstancias: a) la entrega del inmueble por parte del "CONCESIONARIO" y su recepción de conformidad por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO como el "CONCEDENTE". b) si quedaren pendientes pagos a cargo del "CONCESIONARIO", su fecha de vencimiento, monto y la fecha en que se abonarán.

VIGÉSIMA PRIMERA: MODIFICACIONES AL INMUEBLE.

El "CONCESIONARIO" no podrá realizar ninguna modificación al inmueble concesionado, excepto las establecidas en el PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA APROBADO, sin obtener la previa y expresa conformidad de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. De considerar el "CONCESIONARIO" la ejecución de modificaciones a los bienes concesionados que excedan los términos del PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA APROBADO, y que sean indispensables para adaptarlas a su servicio y/o necesidades, indistintamente su tipo y alcance, el "CONCESIONARIO" deberá notificar previamente a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO para su conocimiento y, de corresponder, emisión de la correspondiente autorización, la cual deberá ser inexcusablemente expresa y previa al inicio de cualquier tarea u obra dentro del inmueble.

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

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



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

VIGÉSIMA SEGUNDA: PROPIEDAD DE LAS MEJORAS.

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

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

VIGÉSIMA TERCERA: DESTINO DE LOS EFECTOS.

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

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

VIGÉSIMA CUARTA: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA O CESIÓN DEL CONTRATO.

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

En caso contrario, el "CONCEDENTE" tendrá derecho a rescindir el presente contrato por culpa del "CONCESIONARIO", sin derecho a reclamo ni indemnización alguna por parte del mismo ni de los terceros involucrados, siendo responsable exclusivamente el "CONCESIONARIO" de los daños y perjuicios que de dicho incumplimiento se deriven.



VIGÉSIMA QUINTA: CUSTODIA DEL INMUEBLE.

El “CONCESIONARIO” deberá mantener por su cuenta y cargo el inmueble en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y mantenimiento, cumpliendo la totalidad de la normativa nacional y local vigente y aplicable al destino establecido en el presente.

Asimismo, el “CONCESIONARIO” arbitrará las medidas para mantener el inmueble libre de toda ocupación ilegal o usurpación por parte de terceros que no se encuentren debidamente autorizados a ingresar y/o permanecer en el inmueble. De concretarse una ocupación, el “CONCESIONARIO” estará obligado a comunicar tal circunstancia irregular a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y a las autoridades correspondientes, dentro de los CINCO (5) días de producido el hecho.

En tal caso, corresponderá al “CONCESIONARIO” asumir la totalidad de los costos, costas y demás gastos que conlleven las gestiones y acciones tendientes al desalojo del inmueble, asumiendo a su cargo el pago del canon establecido en el presente durante el tiempo en que perduraren dichas circunstancias.

En caso que la ocupación ilegal o usurpación haya sido ocasionada por culpa o negligencia del “CONCESIONARIO”, este adicionalmente responderá por los daños y perjuicios que deriven de tal situación.

VIGÉSIMA SEXTA: VÍA EJECUTIVA.

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

VIGÉSIMA SÉPTIMA: DOMICILIOS Y JURISDICCIÓN.

A todos los efectos emergentes del presente Contrato, las partes constituyen los siguientes domicilios a) el “CONCEDENTE” en la Av. Dr. José María Ramos Mejía Nº 1302, 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 Nacionales en lo Contencioso Administrativo Federal, con asiento en la Capital Federal, con exclusión de cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder. -----



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.....-----

MODELO CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO
CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO – INMUEBLES UBICADOS EN LA AV. DEL
LIBERTADOR N° 4489, CABA (CIE N° 02- 0000268-7/2), AV. DEL LIBERTADOR N° 4489 (CIE N°
02-0000264-4/1) y AV. DEL LIBERTADOR N° 4411/49, CABA (CIE N° 02-0000270-9/4).

Entre la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, representada en este acto por, DNI N°....., en su carácter decon domicilio en la Avenida Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, piso....., de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante el “CONCEDENTE” por una parte y, por la otra,



el Sr....., representada en este acto por.....DNI. Nº....., 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 registrará por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO.

1.1. La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en uso de las facultades expresas otorgadas por los Decretos Nros. 1382/12, 1416/13, y 2670/15, y dentro del marco normativo del Decreto Nº 1023/01 y su Reglamentario Nº 1030/16, ha adjudicado al "CONCESIONARIO", mediante Licitación PÚBLICA Nº, la Concesión de Uso de los inmuebles ubicado en Av. Del Libertador Nº 4489, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, identificado con el CIE Nº 02- 0000268-7/2, con una superficie de terreno de MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (1.834,82 m2), una superficie cubierta (PB) de CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (179,40 m2), una superficie cubierta (PA) de CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (179,40 m2), siendo la superficie total de DOS MIL CATORCE METROS CUADRADOS CON VEINTIDÓS DECÍMETROS CUADRADOS (2.014,22 m2) conforme delimitación establecida en el IF-2021-116080142-APN-DSCYD#AABE y PLANO-2021-115477388-APN-DSCYD#AABE, que integran como ANEXOS el presente contrato; y el segundo ubicado en Av. Del Libertador Nº 4411/49 de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES identificado con el CIE Nº 02-0000270-9/4, con una superficie de terreno de CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (4.149 m2), una superficie cubierta de SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (64 m2), siendo la superficie total de CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (4.149 m2) conforme delimitación establecida en el IF-2021-116080881-APN-DSCYD#AABE y PLANO-2021-115473953-APN-DSCYD#AABE, que integran como ANEXOS el presente contrato. Integra el conjunto la calle interna que divide estos últimos, la cual se encuentra ubicada en Av. Del Libertador Nº 4489, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, se identifica con el CIE Nº 02-0000264-4/1, el cual consta de una superficie total de terreno de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CON CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS (833,50 m2), conforme delimitación establecida en el IF-2021-116069938-APN-DSCYD#AABE y PLANO-2021-115478462-APN-DSCYD#AABE que integran como ANEXOS el presente contrato.

SEGUNDA: PLAZO.

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

La misma tendrá vigencia desde su suscripción hasta la finalización del plazo indicado *ut supra*, fecha a partir de la cual el "CONCESIONARIO" tendrá TREINTA (30) días corridos para reintegrar los inmuebles totalmente desocupado, libres de enseres y personas, en buen estado de limpieza y conservación.



TERCERA: CANON. ACTUALIZACIÓN.

3.1. Se conviene que el “CONCESIONARIO” deberá abonar un monto total de....., dividido DOSCIENTOS CUARENTA (240) pagos mensuales y consecutivos, acreditados del 1 al 10 de cada mes, a partir del mes inmediato posterior a la suscripción del Contrato de Concesión.

3.2. El canon mensual a abonar por el “CONCESIONARIO” se actualizará semestralmente por el COEFICIENTE DE ESTABILIZACIÓN DE REFERENCIA (CER) elaborado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, tomando como referencia la fecha del 1º día del mes siguiente de la firma del contrato (conforme Artículo 5º inciso c) del Decreto Nº 146/17).

3.3 Adicionalmente, el CONCESIONARIO deberá abonar a la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO el DOS POR CIENTO (2%) del valor del canon total, prorrateado al momento de cada pago mensual, en concepto por la prestación de servicios administrativos y técnicos concretos, efectivos e individualizados, conforme lo establecido a través de la Resolución Nº 73 (RESFC-2022-73-APN-JGM#AABE).

3.4. Todos los pagos 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, conforme instructivo incorporado al presente como ANEXO A - MANUAL E-RECAUDA (SISTEMA DE RECAUDACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA NACIONAL).

CUARTA: DESTINO.

Los inmuebles objeto del presente contrato se otorga al “CONCESIONARIO” para que sea destinado exclusivamente a la EXPLOTACIÓN COMERCIAL, conforme los alcances determinados en el ANEXO II de CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS que se integra al presente contrato.

El “CONCESIONARIO” declara conocer los usos y/o destinos permitidos de acuerdo a la zonificación urbana de los inmuebles, en ajuste a la normativa local vigente en la materia, y 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 locales y nacionales, previos y futuros, necesarios para llevar a cabo la explotación comercial de los inmuebles conforme el destino o actividad que se hubiere establecido.

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

Serán a cargo del CONCESIONARIO el pago de todos los servicios, impuestos, tasas y contribuciones locales y nacionales, que recaigan sobre los inmuebles, como así también las tasas, aranceles o gravámenes que surjan como



derivación del desarrollo de las actividades y/o sobre las condiciones de funcionamiento y habilitación al uso de los inmuebles.

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

Por su parte, el CONCESIONARIO deberá abonar los derechos, tasas y demás gastos que resulten asociados al conexasiónado y/o provisión de las instalaciones de servicios de energía eléctrica, gas natural, agua corriente y saneamiento cloacal, Internet, Telefonía, transmisión de datos, u otros, según corresponda. Los comprobantes y/o avales que acrediten la realización de dichos pagos deberán ser presentados regularmente por el CONCESIONARIO ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

El "CONCESIONARIO" deberá remitir periódicamente a la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO, mediante correo electrónico a la casilla CRT@bienesdeleestado.gob.ar, los comprobantes y demás avales correspondientes para acreditar el cumplimiento de los pagos aludidos, dentro del mes de vencimiento de estos últimos.

El "CONCESIONARIO" deberá asumir expresamente el pago del impuesto de sellos que pudiera resultar aplicable al presente contrato.

SEXTA: SEGUROS.

Por su parte, el "CONCESIONARIO" deberá contratar y presentar las pólizas de los seguros que se enumeran a continuación, las que deberán ser emitidas por compañías de aseguradoras 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 DE ADMMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, por un valor de PESOS VEINTICUATRO MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL (\$24.045.000.-) según lo establecido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN en su Dictamen de Valor identificado como IF-2022-10425005-APN-TTN#MOP de fecha 02 de febrero de 2022 y IF-2022-10424589-APN-TTN#MOP de fecha 02 de febrero de 2022.
- Seguro de Responsabilidad Civil por un monto de PESOS TRESCIENTOS MILLONES (\$300.000.000.-) por los Daños y Perjuicios que se pudieren causar a terceros por hechos o actos propios, del personal bajo su dependencia y/o por las cosas de que se sirve.
- Seguro de Riesgos del Trabajo (ART) que incluya al personal que directa o indirectamente cumpla tareas y/o desarrolle actividades en los inmuebles, y que se encuentre amparado en los términos de la Ley N° 24.557, y normas complementarias y modificatorias.



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

NOTA: queda expresamente establecido que las pólizas deberán contener una Cláusula de No Repetición a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, cuyo texto se transcribe a continuación:

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

SÉPTIMA: PERSONAL CONTRATADO.

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

El “CONCESIONARIO” mantener indemne al ESTADO NACIONAL – AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO de todo reclamo que pudiera producirse por conflictos o litigios que eventualmente se generen en cuestiones de índole laboral, gremial o sindical entre el “CONCESIONARIO” y el personal que éste ocupare en forma independiente, así como de todo accidente de trabajo de su personal o de terceros vinculados con la prestación de tareas relacionadas a la explotación comercial de los inmuebles concesionado, y/o por el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de las leyes laborales, en especial las vinculadas a cobertura contra riesgos del trabajo.



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

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: Formulario 931 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) con su correspondiente Nómina de Empleados asociada y la respectiva acreditación de su 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 AFIP F 931 y su Nómina de Empleados asociada, acreditando la constancia de pago, será causal de rescisión.

El "CONCESIONARIO" se compromete a mantener la Nómina del Empleados 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.

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

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

OCTAVA: PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA.

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

El PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA deberá ajustarse y guardar estricta relación con la MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO, el PLAN DE INVERSIONES PRELIMINAR y el PLAN DE OBRA PRELIMINAR.

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



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

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

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

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

NOVENA: PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

El plazo máximo previsto para la ejecución de las obras de construcción en el inmueble será de NUEVE (9) meses.

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

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

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

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

DÉCIMA: AUDITORÍA DE OBRA.



La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, a instancias de la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS, tomará a su cargo la Auditoría de Obra en lo que respecta al seguimiento de las condiciones de ejecución de las obras en cada uno de los inmuebles objeto de la concesión.

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

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

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

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

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

Dentro del plazo de CINCO (5) días de firmado el contrato, el adjudicatario deberá integrar la garantía de cumplimiento del contrato, equivalente al QUINCE POR CIENTO (15%) del monto total adjudicado, conforme lo previsto en el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles y su modificatorio, aprobados por Resoluciones Nros. 213 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM) y 540 (RESFC-2019-540-APN-AABE#JGM), respectivamente.

Dicha garantía deberá ser constituida mediante un seguro de caución, a instancias de una póliza emitida por una compañía de primera línea, aprobada por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, extendida a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. La póliza deberá estar firmada por una autoridad de la compañía aseguradora emisora, con poder suficiente y su firma certificada por Escribano Público, con legalización por el Colegio respectivo cuando el domicilio de emisión de la compañía se encuentre en una jurisdicción distinta a la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

La póliza deberá ser presentada en la DIRECCIÓN DE ATENCIÓN CIUDADANA Y GESTIÓN DOCUMENTAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, ubicada en Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, PB,



Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1104AJN) en sobre cerrado dirigido a la DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS, con identificación del Contrato correspondiente y la documentación adjunta.

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

Dicha garantía deberá actualizarse anualmente por el COEFICIENTE DE ESTABILIZACIÓN DE REFERENCIA (CER) elaborado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA tomando como referencia a partir del primer día del próximo mes de la firma del contrato, conforme lo establecido en el Art. 5º inc. c del Decreto N° 146/17.

Esta garantía no reconocerá interés alguno y será reintegrada al "CONCESIONARIO" dentro de los DIEZ (10) días de concluido el contrato y previa verificación de parte de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO del estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones asumidas por parte del "CONCESIONARIO".

DÉCIMA SEGUNDA: GARANTÍA DE INVERSIÓN EN OBRAS.

El "CONCESIONARIO" deberá constituir y presentar un seguro de caución en concepto de Garantía de Inversión en Obras de Construcción, ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, ubicada en Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 1302, 2do. Piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1104AJN) en sobre cerrado con identificación del Contrato correspondiente y la documentación adjunta.

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

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

DÉCIMA TERCERA: CONDICIONES DE LOS INMUEBLES.

El "CONCESIONARIO" recibe de plena conformidad los inmuebles, en el estado de conservación que se encuentran, en las condiciones establecidas en el presente contrato, conforme el detalle de los Anexos correspondientes al Pliego de Bases y Condiciones Particulares identificados como ANEXO IV - DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y CONOCIMIENTO DEL/Los INMUEBLE/S y ANEXO VI - ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO DE LOS INMUEBLES Y OCUPACIÓN, que forman parte integrante del presente Contrato.



El “CONCESIONARIO” está obligado a conservar los inmuebles en perfecto estado de aseo, conservación y mantenimiento, debiendo reintegrarlo al vencimiento de la Concesión con las mejoras realizadas.

DÉCIMA CUARTA: RESPONSABILIDAD POR DETERIOROS Y POR DAÑOS.

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

DÉCIMA QUINTA: RESCISIÓN ANTICIPADA POR EL “CONCESIONARIO”.

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

DÉCIMA SEXTA: MANTENIMIENTO E INSPECCIÓN DE LOS INMUEBLES.

El “CONCESIONARIO” se obliga a mantener el inmueble en perfectas condiciones de higiene, seguridad, conservación y mantenimiento, al igual que los bienes muebles con los cuales se entregare, y, en su caso, efectuar con la periodicidad establecida los trabajos de mantenimiento o mejoras que correspondan, conforme los lineamientos establecidos en el presente contrato.

La DIRECCIÓN DE DESPLIGUE TERRITORIAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO realizará regularmente inspecciones del Inmueble a los fines de verificar sus condiciones de uso, su estado de conservación y mantenimiento, así como para verificar el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el marco de la concesión, a cuyo fin podrá requerir toda la documentación que acredite dicho cumplimiento.

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



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

Si el estado del Inmueble es calificado como Regular, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO intimará al “CONCESIONARIO” a realizar las reparaciones, fijándole un plazo determinado para su ejecución. Vencido dicho plazo, y no habiéndose procedido con la ejecución de dichas reparaciones, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el Contrato de Concesión de Uso por incumplimiento.

Si el estado del Inmueble es calificado como Malo, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO intimará al “CONCESIONARIO” a ejecutar las reparaciones, fijándole el plazo para hacerlo y le aplicará una multa diaria, según lo previsto en la cláusula de Penalidades, del CERO CON CINCUENTA por ciento (0,5 %) del valor del canon vigente al mes en que se constatare la penalidad. Vencido dicho plazo, y no habiéndose procedido con la ejecución de dichas reparaciones, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el Contrato de Concesión de Uso por incumplimiento.

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

DÉCIMA SÉPTIMA: MORA EN LOS PAGOS.

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

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

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



DÉCIMA OCTAVA: MULTAS

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

Adicionalmente, y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 36 del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, aprobado por Resolución Nº 213 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM) y 540 (RESFC-2019-540-APN-AABE#JGM), se establece que, en el supuesto que el “CONCESIONARIO” no desocupará los inmuebles en el plazo estipulado, será pasible de una multa diaria equivalente al DIEZ (10%) por ciento del canon mensual vigente, hasta la efectiva restitución del bien.

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

DÉCIMA NOVENA: DESOCUPACIÓN DE LOS INMUEBLES.

Si el “CONCESIONARIO” no restituyere los inmuebles en el plazo fijado al efecto, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá demandar por desalojo y pedir el lanzamiento del “CONCESIONARIO” y/u otros ocupantes en los términos de la Ley Nº 17.091, o aquella que en el futuro la reemplace o sea más conveniente.

VIGÉSIMA: ENTREGA Y RESTITUCIÓN DE LOS INMUEBLES.

Al finalizar el Contrato de Concesión de Uso o al instrumentarse su rescisión, se deberá suscribir el ANEXO V - ACTA DE ENTREGA Y DESOCUPACIÓN – ACTA DE RESTITUCIÓN, donde se dejarán asentadas, como mínimo, las siguientes circunstancias: a) la entrega de los inmuebles por parte del “CONCESIONARIO” y su recepción de conformidad por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO como el “CONCEDENTE”. b) si quedaren pendientes pagos a cargo del “CONCESIONARIO”, su fecha de vencimiento, monto y la fecha en que se abonarán.

VIGÉSIMA PRIMERA: MODIFICACIONES A LOS INMUEBLES.

El “CONCESIONARIO” no podrá realizar ninguna modificación a los inmuebles concesionado, excepto las establecidas en el PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA APROBADO, sin obtener la previa y expresa conformidad de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. De considerar el “CONCESIONARIO” la ejecución de modificaciones a los bienes concesionados que excedan los términos del PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA APROBADO, y que sean indispensables para adaptarlas a su servicio y/o necesidades, indistintamente su tipo y alcance, el “CONCESIONARIO” deberá notificar previamente a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO para su conocimiento y, de corresponder, emisión de la correspondiente autorización, la cual deberá ser inexcusablemente expresa y previa al inicio de cualquier tarea u obra dentro de los inmuebles.



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

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

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

VIGÉSIMA SEGUNDA: PROPIEDAD DE LAS MEJORAS.

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

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

VIGÉSIMA TERCERA: DESTINO DE LOS EFECTOS.

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

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

VIGÉSIMA CUARTA: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA O CESIÓN DEL CONTRATO.



Queda absolutamente prohibido al “CONCESIONARIO” transferir o ceder total o parcialmente los derechos emergentes del Contrato de Concesión de Uso, subcontratar, o cambiar el rubro de explotación determinado en el respectivo contrato sin la autorización previa y expresa de parte del “CONCEDENTE”.

En caso contrario, el “CONCEDENTE” tendrá derecho a rescindir el presente contrato por culpa del “CONCESIONARIO”, sin derecho a reclamo ni indemnización alguna por parte del mismo ni de los terceros involucrados, siendo responsable exclusivamente el “CONCESIONARIO” de los daños y perjuicios que de dicho incumplimiento se deriven.

VIGÉSIMA QUINTA: CUSTODIA DE LOS INMUEBLES.

El “CONCESIONARIO” deberá mantener por su cuenta y cargo los inmuebles en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y mantenimiento, cumpliendo la totalidad de la normativa nacional y local vigente y aplicable al destino establecido en el presente.

Asimismo, el “CONCESIONARIO” arbitrará las medidas para mantener los inmuebles libres de toda ocupación ilegal o usurpación por parte de terceros que no se encuentren debidamente autorizados a ingresar y/o permanecer en los inmuebles. De concretarse una ocupación, el “CONCESIONARIO” estará obligado a comunicar tal circunstancia irregular a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y a las autoridades correspondientes, dentro de los CINCO (5) días de producido el hecho.

En tal caso, corresponderá al “CONCESIONARIO” asumir la totalidad de los costos, costas y demás gastos que conlleven las gestiones y acciones tendientes al desalojo de los inmuebles, asumiendo a su cargo el pago del canon establecido en el presente durante el tiempo en que perduraren dichas circunstancias.

En caso que la ocupación ilegal o usurpación haya sido ocasionada por culpa o negligencia del “CONCESIONARIO”, este adicionalmente responderá por los daños y perjuicios que deriven de tal situación.

VIGÉSIMA SEXTA: VÍA EJECUTIVA.

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

VIGÉSIMA SÉPTIMA: DOMICILIOS Y JURISDICCIÓN.



A todos los efectos emergentes del presente Contrato, las partes constituyen los siguientes domicilios a) el “CONCEDENTE” en la Av. Dr. José María Ramos Mejía N° 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 Nacionales en lo Contencioso Administrativo Federal, con asiento en la Capital Federal, con exclusión de cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder. -----

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.....-----



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Pliego

Número:

Referencia: Pliego de Bases y Condiciones Particulares - Licitación Pública N° 392-0003-LPU22 - EX-2022-30408913- -APN-DCCYS#AABE

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 151 pagina/s.