

CIRCULAR Nº 4 ACLARATORIA

Concurso Público de Etapa Múltiple Nacional Nº 392-0001-CPU23

EX-2023-04091364-APN-DCCYS#AABE

Objeto: 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: RENGLÓN Nº 1 - EDIFICIO BAÑOS y EX MUSEO DE HIPOLOGÍA (LOCAL GASTRONÓMICO): Un inmueble destinado a la explotación comercial, ubicado en Avenida Del Libertador Nº 4.681, 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 MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (1.586,91 m2), siendo la superficie total de TRES MIL DIECISÉIS METROS CUADRADOS (3.016m2) y un inmueble destinado a la explotación comercial, ubicado en Avenida 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). RENGLÓN Nº 2 - EDIFICIO TATTERSALL: Un inmueble destinado a la explotación comercial, 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 DECÍMETROS CUADRADOS (8.894,32m2), una superficie cubierta en Planta Baja de CINCO MIL SETECIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (5.717,40 m2), y una superficie cubierta de Planta Alta de MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS CON SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS (1.281,60 m2), siendo la superficie total DIEZ MIL CIENTO SETENTA Y CINCO CON NOVENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (10.175,92 m2). RENGLÓN Nº 3 - 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 (1.834,82m2), una superficie cubierta (en Planta Baja) de CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (179,40m2), una superficie cubierta (en Planta Alta) de CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS (179,40 m2), siendo la superficie total de DOS MIL CATORCE METROS CUADRADOS CON VEINTIDÓS DECÍMETROS CUADRADOS (2.014,22m2). El segundo inmueble, ubicado en Av. Del Libertador Nº 4411/49 de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES identificado con el CIE Nº 020000270-9/4, con una



Agencia de Administración de Bienes del Estado

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 N° 4489, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, se identifica con el CIE N° 02-0000264-4/1, cuenta con una superficie total de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CON CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS (833,50m²).

Aclaraciones al Pliego de Bases y Condiciones Particulares:

Se lleva a conocimiento de los interesados en participar en el presente proceso las siguientes aclaraciones:

Consulta N° 1: *Buenos días! A efectos de presentar correctamente la documentación requerida en la Etapa 2, se solicita de publiquen los planos de los Renglones 1, 2 y 3. Al tratarse de un Anteproyecto y no contar con las medidas exactas, la referencia a utilizar sería el croquis del Anexo I. Muchas gracias. Saludos.*

Respuesta: La DIRECCIÓN DE SANEAMIENTO DOMINIAL Y CATASTRAL de esta Agencia informó que no cuenta con la documentación solicitada por el interesado, correspondiendo a este último arbitrar los medios a su alcance para su obtención, en el supuesto de que le resulte necesaria a los fines de la preparación y presentación de su Oferta.

Consulta N° 2: *Solicito se especifique la ubicación exacta de la Servidumbre Administrativa de Electroducto a favor de EDENOR S.A. que se indica en punto 2.3 del Anexo II del PBCP.*

Respuesta: Corresponde al interesado arbitrar los medios a su alcance para la obtención de la documentación que estime conveniente, en el supuesto de que le resulte necesaria para la preparación y presentación de su Oferta. Sin perjuicio de ello, conforme lo hace notar el área técnica, según Resolución N° 413/2016 del ENRE y el Plano C-533, la Servidumbre se ubica a 30 m. de la línea Municipal, no obstante no se tiene referencia de la distancia hacia la Parcela 2 o la otra línea municipal, por lo que la ubicación de dicha servidumbre, no está especificada. Queda a disposición del interesado la solicitud de la resolución y plano citados, a través del correo electrónico subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar, en caso de considerarlo necesario.



Consulta N° 3: *Los oferentes pueden realizar ofertas únicamente por uno de los renglones o deben ofertar por los tres. ¿Y en caso de que se oferte por los 3 renglones, hay alguna preferencia o puntaje adicional?*

Respuesta: Se aclara que los oferentes podrán cotizar por uno o más renglones y, respecto al puntaje, deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Matriz de Evaluación que forma parte del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Consulta N° 4: *Buenos días! Con el objeto de confeccionar correctamente la documentación vinculada con la Etapa N° 2 (Proyecto) se solicita se pongan a disposición los planos vinculados a los Renglones N° 1, 2 y 3. Muchas gracias. Saludos.*

Respuesta: La DIRECCIÓN DE SANEAMIENTO DOMINIAL Y CATASTRAL de esta Agencia informó que no cuenta con la documentación solicitada por el interesado, correspondiendo a este último arbitrar los medios a su alcance para su obtención, en el supuesto de que le resulte necesaria a los fines de la preparación y presentación de su Oferta.

Consulta N° 5: *El Renglón N° 3 Espacio Público permite las actividades deportivas? ¿Esparcimiento puede ser interpretado como actividad deportiva? gracias.*

Respuesta: Se aclara que los usos y/o actividades que pueden desarrollarse en los inmuebles surge de lo establecido a tales fines en el marco de la normativa vigente a nivel local, más precisamente en el Código Urbanístico de la CABA y demás normas complementarias, y en todo de acuerdo a lo consignado en el marco del ANEXO II - CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, conforme última modificación vigente, obrante en la Circular N° 3 Modificatoria.

Consulta N° 6: *Por medio de la presente se presente una consulta respecto de las áreas que integran el Renglón N° 2 de la presente licitación. Se solicita tenga a bien aclarar si la calle lateral al edificio TATTERSALL (lado norte) se encuentra incluida dentro de la zona que se concede siendo parte también del referido Renglón N° 2. Sin otro particular, saludamos atentamente.*

Respuesta: Se aclara que la delimitación del inmueble en trato se halla contenida en el ANEXO I - CROQUIS Y UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Consulta N° 7: *En relación con el RENGLÓN N° 2 (edificio TATTERSALL), en el artículo 9 del Pliego (pág. 24) se menciona que “en el ala derecha había un sector en uso por la Asociación Argentina de Fomento Equino, la cual se encuentra impedida de acceder y/o utilizarlo para el desarrollo de*



Agencia de Administración de Bienes del Estado

actividades”. Sobre el mismo inmueble, en el Anexo II del pliego (pág. 55) se lee: “En el Informe de Ocupación y Uso de Bienes del Estado IF-2022-114005632-APN-DDT#AABE consta que la planta baja del inmueble se encuentra mayormente desocupado, sin uso ni mantenimiento mientras que en el ala derecha superior se pudo verificar que hay un sector en uso por la Asociación Argentina de Fomento Equino, se encuentra impedida de acceder a utilizar y/o desarrollar actividades en el inmueble”. Se consulta si la Asociación Argentina de Fomento Equino se encuentra o no ocupando actualmente algún sector del Edificio Tattersall (es decir, ¿“hay” un sector en uso, o lo “había”?), y si la concesión del Renglón n° 2 supone o no el uso del edificio completo por parte del concesionario. En el caso que haya un sector del edificio que no esté incluido en la concesión, se solicita se aclare si al determinar el canon base mensual para ese renglón se previó esta situación.

Respuesta: Se aclara que respecto al RENGLÓN N° 2 correspondiente al EDIFICIO TATTERSALL, la planta baja del inmueble se encuentra mayormente desocupada, sin uso ni mantenimiento, mientras que en el ala derecha superior hay un sector donde se hallan ciertos elementos y pertenencias de la ASOCIACIÓN ARGENTINA DE FOMENTO EQUINO. Se señala que dicha entidad se encuentra impedida de acceder a utilizar y/o desarrollar actividades en el inmueble, y que al momento en que se entregue su tenencia al Adjudicatario, el inmueble en cuestión se encontrará totalmente desocupado, libres de enseres y cosas, ello de conformidad a lo establecido en la Circular N° 3 Modificatoria.

En cuanto al canon base estipulado para dicho renglón, téngase presente que su determinación fue realizada por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN conforme las exigencias normativas y procedimentales vigentes. En el presente marco, debe considerarse que los valores establecidos por el Tribunal resultan referenciales e indicativos, no pudiendo las Ofertas resultar inferiores a estos últimos.

Consulta N° 8: *En relación con el RENGLÓN N° 1 (ex Museo de Hipología - local gastronómico), en el artículo 1 del Pliego (pág. 2) se menciona “un inmueble destinado a la explotación comercial gastronómica”; pero en el Anexo II (pág. 56) se expresa que “los inmuebles objeto de la presente Concesión serán destinados a la explotación comercial determinada en el presente, o la que el CONCESIONARIO considere más conveniente, según el renglón en cuestión, ello de conformidad con la zonificación otorgada a tales fines por el 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”. Se consulta si el concesionario podrá destinar el inmueble del RENGLÓN N° 1 (ex Museo de Hipología - local gastronómico) a un uso distinto al gastronómico.*

Respuesta: Se aclara respecto al RENGLÓN N° 1 correspondiente al EX-MUSEO DE HIPOLOGIA, conforme lo establece la Circular N° 3 Modificatoria, que el ANEXO II del Pliego de Bases y Condiciones Particulares estipula que los inmuebles objeto de la Concesión serán destinados a la explotación comercial que el CONCESIONARIO considere más conveniente, ello de conformidad con 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.

Consulta N° 9: *Del Anexo II al pliego (pág. 58) surge que tanto los dos inmuebles que comprenden el Renglón N° 1 (edificio Baños y ex Museo de Hipología), como el del Renglón N° 2 (edificio Tattersall), se encuentran autorizados en el Código Urbanístico de la CABA bajo el código “AE30”. Se consulta a qué se debe que en relación con el inmueble del RENGLÓN N° 1 (ex Museo de Hipología - local gastronómico) se haya suprimido la referencia a los “usos admisibles” como “galería de arte y museo, sala de conferencias y auditorio”, siendo que ellos están previstos en el Edificio Baños (renglón n° 1) y también en el Edificio Tattersall (renglón n° 2). Se consulta también si el inmueble del RENGLÓN N° 1 (ex Museo de Hipología - local gastronómico) puede ser destinado por el concesionario a “galería de arte y museo, sala de conferencias y auditorio”.*

Respuesta: Conforme surge de la Circular N° 3 Modificatoria, respecto del ANEXO II del Pliego, para el caso del RENGLÓN N° 1: EDIFICIO BAÑOS deberá considerarse que: 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.

Consulta N° 10: *En el artículo 9 del Pliego (pág. 23) se señala que el inmueble del RENGLÓN N° 1 (ex Museo de Hipología - local gastronómico) se encuentra ocupado por la firma BISTRO S.A., y que el AABE “se encuentra impulsando la suscripción de un nuevo convenio con la firma BISTRÓ S.A., por medio del cual la AABE permitirá y autorizará a dicha firma a continuar con el uso, goce, ocupación y explotación del inmueble (...)”. Asimismo, en el artículo 10 del pliego (pág. 25) se establece que “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”. Se consulta si nuevo convenio entre el AABE y BISTRO S.A. ya ha sido suscripto, o no. En caso afirmativo, se solicita se incorpore una copia de este a la documentación del presente proceso mediante circular para conocimiento de los interesados y oferentes. En caso negativo, se solicita se explicita el título en virtud del cual la firma BISTRO S.A. se encuentra ocupando el inmueble actualmente.*

Respuesta: Conforme surge de la Circular N° 3 Modificatoria en cuanto al Artículo 9° del Pliego, deberá considerarse que esta Agencia ha suscripto un nuevo convenio con la firma BISTRÓ S.A. (CONVE-2023-13483043-APN-DNSIYAC#AABE) de fecha 03/02/2023, aprobado a instancias de la Resolución AABE N° 29/2023 – RESFC-2023-29-APN-AABE#JGM, de fecha 31/01/2023), por medio del cual la AABE permite y autoriza a dicha firma a continuar con el uso, goce, ocupación y explotación del inmueble por un plazo de CIENTO OCHENTA (180) días contados desde el día 2 de diciembre de 2022, o hasta la fecha en que se emita el Acto Administrativo de Adjudicación del

proceso de contratación del inmueble en trato, lo que suceda primero. Está previsto que dicho Convenio, una vez vencido el plazo original, y en el supuesto de que la AABE lo considere oportuno y conveniente, y siempre que medie comunicación fehaciente de parte de AABE en tal sentido, pueda prorrogarse por SEIS (6) MESES, o hasta la fecha en que se emita el Acto Administrativo de Adjudicación del proceso de contratación del inmueble en trato, lo que suceda primero. En dicho marco, BISTRÓ S.A., en su condición de ocupante, se ha comprometido, irrevocable e incondicionalmente, a restituir a la AABE la tenencia del inmueble el día 1° de junio de 2023, o dentro de los DIEZ (10) días corridos de notificado el Acto Administrativo de Adjudicación del proceso de contratación del inmueble en trato, lo que suceda primero. En caso de considerarlo necesario los interesados podrán requerir el texto completo del convenio a través del correo electrónico subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar

Consulta N° 11: *En el artículo 9 del Pliego (pág. 23) se señala que el inmueble del RENGLÓN N° 1 (ex Museo de Hipología - local gastronómico) se encuentra ocupado por la firma BISTRO S.A. En el entendimiento de que al producirse la adjudicación del Renglón N°1 del presente concurso BISTRO S.A. restituiría el inmueble al AABE (salvo que ella misma resulte adjudicataria), se consulta sobre la propiedad de las mejoras e infraestructuras existentes en el referido inmueble, y cuáles quedarían en beneficio del mismo al retirarse el actual ocupante. Se consulta también si las mejoras e infraestructuras existentes en el inmueble que hayan sido incorporadas por BISTRO S.A. se encuentran totalmente amortizadas, o no.*

Respuesta: Se señala que todas las mejoras edilicias permanentes, tecnológicas, o de cualquier tipo que BISTRO S.A. hubiere introducido en el inmueble quedarán incorporadas al patrimonio estatal y no darán lugar a compensación alguna. Asimismo, se señala que los costos y gastos que hubiere demandado la ejecución de las mejoras y obras en el inmueble serán soportados exclusivamente por BISTRO S.A., sin que ello le otorgue derecho a solicitar compensación y/o reembolso de ninguna naturaleza contra el ESTADO NACIONAL y/o la AABE. Por su parte, debe tenerse presente que, si al cabo de la restitución del inmueble la firma BISTRO S.A. hubiere dejado efectos que sean de su propiedad en este último, 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 de BISTRO S.A. 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 BISTRO S.A. 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 a BISTRO S.A. Por último, téngase presente que la AABE resulta totalmente ajena a cuestiones inherentes a la evaluación de la amortización de la inversión que la firma BISTRÓ S.A. ha realizado en el inmueble, correspondiendo su evaluación y determinación una cuestión particular de la firma BISTRÓ S.A.

Consulta N° 12: *El artículo 10 del pliego (pág. 24) prevé la obligatoriedad de la visita a los inmuebles y la presentación por parte del oferente de una declaración jurada al respecto (anexo V). Se consulta si el AABE emitirá además certificados que acrediten la efectiva realización de las visitas, y si los mismos deberán presentarse o no junto con las ofertas.*

Respuesta: Se señala que, conforme lo establece el Artículo 10° del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, la presentación de la oferta requiere de forma esencial el reconocimiento y observación de las condiciones de los inmuebles. En virtud de ello y como resultado de esa visita en los términos del citado artículo, se suscribe el formulario que integra el Pliego, identificado como ANEXO V - “DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y CONOCIMIENTO DEL/LOS INMUEBLE/S”, a instancias del cual se expresa tener pleno y cabal conocimiento del o los inmuebles respecto de los cuales pretenda ofertar. Dicho formulario deberá ser incorporado como parte de la Oferta, en un todo de acuerdo a lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rige el presente proceso.

Consulta N° 13: *En el artículo 8 del pliego (pág. 20) establece que en relación con el PLAN DE INVERSIÓN se debe especificar el “MONTO TOTAL DE LA INVERSIÓN OFRECIDA en el o los inmuebles para todo el plazo de concesión”. Se consulta de qué forma se verificará que el monto total de la inversión propuesto por el oferente resulte ajustado a la realidad y no se encuentre exagerado a los fines de la calificación de su oferta.*

Respuesta: Conforme lo expresado en la Circular N° 3 Modificatoria, en cuanto al Artículo 8° del Pliego, “la inversión a ser contemplada en el PLAN DE INVERSIÓN deberá corresponderse con la que conlleve la ejecución de las mejoras y/u obras de construcción de arquitectura y/o ingeniería a ser ejecutadas en el o los inmuebles, y que sean de carácter permanente, conforme las condiciones del PROYECTO en trato. No podrán contemplarse dentro del PLAN DE INVERSIÓN las erogaciones que el CONCESIONARIO pretenda realizar en concepto de provisión de servicios, equipamiento, mobiliario, obras de arte, marcas o patentes, o por la incorporación de cualquier tipo de bien mueble o semoviente que se considere como parte del PROYECTO a realizar dentro del o los inmuebles.”

Consulta N° 14: *En el artículo 8 del pliego (pág. 20) establece que en relación con el Plan de Inversión se debe especificar la “cantidad de puestos de trabajo en relación de dependencia a ser contratados y mantenidos por el Concesionario durante el primer año de la explotación comercial de la concesión, y que se encontrarán afectados a actividades propias de la explotación comercial del inmueble (se excluye el personal que se contrate para la ejecución de obras de construcción), detallando cantidades y categorías a considerar”. Se consulta: 1) ¿Las nuevas contrataciones de personal deben ser efectuadas por “tiempo indeterminado” (art. 90, LCT), o pueden ser efectuadas simplemente “a plazo fijo” (art. 93, LCT)? 2) ¿Qué consecuencia tiene el incumplimiento -total o parcial- del compromiso de contratación y/o de mantenimiento de empleados durante la etapa de ejecución del contrato? 3) La evaluación de la oferta en relación con la cantidad de puestos de trabajo no distingue por salario o categoría, de modo que a los efectos de la determinación del puntaje de la*

oferta de que se trate será igual un trabajador con el sueldo mínimo que uno con mayores ingresos, ¿es correcto ese entendimiento? ¿lo que el pliego valora es la cantidad de personas, pero no distingue por la calidad del empleo? 4) Para el caso hipotético en que la empresa BISTRO S.A. se presente como oferente en el concurso, ¿los empleados detallados en el listado embebido a la NO-2022-22236553-APN-DACYGD#AABE (obrando en el orden n° 76 del expediente EX-2021-85208705- -APN-DACYGD#AABE), ¿resultarán computables por el AABE como empleados “a ser contratados”?

Respuesta: Se aclara que las nuevas contrataciones de personal deberán ser en relación de dependencia por el término de UN (1) año, y las mismas se afectarán directamente a la explotación comercial. En relación a la consulta sobre el incumplimiento –total o parcial- del compromiso de contratación, se informa que el cumplimiento es por el período de UN (1) año, no así, durante de la ejecución del todo el contrato. Con respecto a la consulta sobre la evaluación de la oferta en relación con la cantidad de puestos de trabajo, se informa que se deberá especificar además de las cantidades, las categorías de contratación. Respecto a la última consulta que integra la presente, el PLIEGO no establece cláusula de absorción de empleados.

Consulta N° 15: *En el artículo 13 del pliego (pág. 28) -en relación al PLAN DE INVERSIÓN- se lee: “Téngase presente que conforme surge de la Matriz en trato, a igualdad de condiciones entre MONTOS DE INVERSIÓN OFRECIDAS para un mismo renglón, se otorgará el PUNTAJE DE PLAN DE INVERSIÓN más elevado a los PLANES DE INVERSIÓN que comprometan el desarrollo de actividades mano de obra intensivas, y por ende la contratación de mayor cantidad de puestos de trabajo en relación de dependencia, así como que prevean su mayoración o incremento, a lo largo del plazo de la concesión, siempre que ello se encuentre debidamente fundado en cuanto a cantidades y categorías del personal, y en la determinación de plazos ciertos para su contratación”. Se consulta: 1) Si al referirse a “mano de obra” el pliego está contemplando un supuesto distinto al del artículo 8 (“cantidad de puestos de trabajo en relación de dependencia a ser contratados y mantenidos por el Concesionario durante el primer año de la explotación comercial de la concesión, y que se encontrarán afectados a actividades propias de la explotación comercial del inmueble (se excluye el personal que se contrate para la ejecución de obras de construcción), detallando cantidades y categorías a considerar”). 2) Si el concepto de “mano de obra” utilizado en el artículo 9 del pliego incluye o no al personal obrero que se destine a la construcción de obras o mejoras, de acuerdo con los proyectos, y cómo se computarían esas personas en el caso que las obras no sean realizadas directamente por el concesionario sino por contratistas. 3) ¿Cómo se computará al evaluar las ofertas el compromiso de contratación de una persona, distinguiendo si se asume el compromiso de mantenimiento de su puesto de trabajo por un año, o por un plazo mayor, ya que tal distinción no surge de la matriz de evaluación del plan de inversión (pág. 70)?*

Respuesta: Se deberá tener en cuenta las modificaciones introducidas mediante la Circular N° 3 Modificatoria. Se informa que los únicos puestos de trabajo que se contemplan son los que se afectan a la actividad comercial a desarrollar en el inmueble, y que los puestos de trabajos afectados a las

obras de construcción e ingeniería están debidamente excluidos de la evaluación. La modalidad para computar las ofertas será conforme surge de la Matriz de Evaluación.

Consulta N° 16: *En el artículo 14 del pliego (pág. 29) se establece que el DICTÁMEN DE PRESELECCIÓN “será notificado a todos los oferentes dentro de los dos días de emitido”, y se establece que “los oferentes e interesados podrán impugnar el DICTAMEN DE PRESELECCIÓN dentro de los dos días de notificados”. Se consulta si los interesados en el concurso que no presenten ofertas serán también notificados del DICTAMEN DE PRESELECCIÓN en el mismo plazo y de la misma forma que los oferentes.*

Respuesta: Se aclara que serán notificados por Sistema “COMPR.AR” del Dictamen de Preselección, sólo quienes hayan confirmado su oferta a través del mencionado Sistema.

Consulta N° 17: *En el artículo 14 del pliego (pág. 29) se establece que el acto administrativo que resuelva la preselección se notificará “a todos los oferentes” dentro de los tres días de emitido. Se consulta si los interesados en el concurso que no presenten ofertas serán también notificados del acto administrativo que resuelva la preselección en el mismo plazo y de la misma forma que los oferentes.*

Respuesta: Se aclara que serán notificados mediante el Sistema “COMPR.AR” del acto administrativo que resuelva la Preselección, sólo quienes hayan confirmado su oferta a través del mencionado Sistema.

Consulta N° 18: *En el art. 8 del pliego (pág. 11) se establece la GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA, en la suma de \$ 1.556.700. Se consulta si dicha garantía debe presentarse por cada oferente, con independencia de la cantidad de renglones ofertados; o bien, si debe presentarse una garantía por cada renglón ofertado.*

Respuesta: Conforme surge de la Circular N° 3 Modificatoria, los oferentes deberán presentar junto con su oferta, una garantía de mantenimiento de la misma o la constancia de haberla constituido, por los siguientes montos, según el renglón o renglones que oferten: Renglón N° 1: PESOS CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL (\$43.200.000). Renglón N° 2: PESOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL (\$49.464.000). Renglón N° 3: PESOS DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS (\$19.418.400).

Consulta N° 19: *En el art. 14 del pliego (pág. 29) se establece que “los oferentes e interesados podrán impugnar el DICTAMEN DE PRESELECCIÓN dentro de los DOS (2) días de notificados,*

previa integración de la garantía correspondiente que será equivalente a DOS MIL QUINIENTOS MÓDULOS, a razón de PESOS CUATRO MIL (\$ 4.000), el módulo”. Al respecto, y considerando que la suma resultante es de \$ 10.000.000, se consulta si es correcto ese monto o si se ha deslizado algún error en el pliego al respecto. Asimismo, se solicita se aclare cómo se procederá con la devolución de la garantía, y en qué supuestos se perdería.

Respuesta: Conforme lo establecido en el Artículo N° 76 del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, el Reglamento aprobado por el Decreto N° 1030/16 y normas complementarias, que le son de aplicación supletoria, siendo que la garantía de impugnación al dictamen de preselección estipulada en el Pliego se encuadra en el artículo 78 inciso e) del Reglamento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional.

Al respecto deberá tenerse en cuenta lo señalado en la Circular N° 3 Modificatoria.

Asimismo, y respecto a la devolución de la garantía se informa conforme lo establecido en el artículo 43 del MANUAL DE PROCEDIMIENTO DEL RÉGIMEN DE CONTRATACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN NACIONAL (Disposición 62 - E/2016 de la Oficina Nacional de Contrataciones), Las garantías de impugnación al dictamen de evaluación de las ofertas o a la precalificación, serán devueltas dentro de los DIEZ (10) días de dictado el acto administrativo que haga lugar a la impugnación presentada. Si la impugnación fuera rechazada se afectará el monto de la garantía en el orden establecido en el artículo 104 del Reglamento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional.

Consulta N° 20: *En el art. 14 del pliego (pág. 29) se establece que “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”. Se consulta cuál es la garantía que correspondería a la impugnación del DICTAMEN DE EVALUACIÓN. Asimismo, se solicita se aclare cómo se procederá con la devolución de la garantía, y en qué supuestos se perdería.*

Respuesta: Conforme lo establecido en el REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE CONTRATACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN NACIONAL en su Artículo 73.- IMPUGNACIONES AL DICTAMEN DE EVALUACIÓN. Los oferentes podrán impugnar el dictamen de evaluación dentro de los TRES (3) días de su comunicación, quienes no revistan tal calidad podrán impugnarlo dentro de los TRES (3) días de su difusión en el sitio de internet de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES o en el sitio de internet del sistema electrónico de contrataciones, en ambos casos, previa integración de la garantía regulada en el artículo 78, inciso d) del presente reglamento, es decir: TRES POR CIENTO (3%) del monto de la oferta del renglón o los renglones en cuyo favor se hubiere aconsejado adjudicar el contrato.

Consulta N° 21: *En el art. 19 del pliego (pág. 34), en relación con el PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS, se establece que “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”. Por su parte, en el artículo 34 (pág. 45) establece que, frente a determinados incumplimientos sobre el inicio o el avance de las obras, la AUDITORÍA DE OBRA “podrá aplicar multas”, aunque “la multa podrá quedar en suspenso si mediaran razones atendibles a criterio de la AUDITORÍA DE OBRA”. Se consulta si las “razones atendibles” que menciona el art. 34 son las mismas causas de fuerza mayor o caso fortuito a que se refiere el artículo 19 del pliego, o si se refiere a otras situaciones; en cuyo caso se solicita se las aclare. Asimismo, se consulta si frente a un incumplimiento que no encuadre en las razones de fuerza mayor o caso fortuito la facultad de la AUDITORÍA DE OBRA para aplicar sanciones será puramente discrecional (“podrá”) o si se trata de una competencia de ejercicio obligatorio. En caso de ser discrecional, se solicita se explicita el criterio que determinará su aplicación o no.

Respuesta: Se señala que en Circular N° 3 Modificatoria determina en el Artículo 19 que, para el caso en que corresponda el desarrollo de obras en el inmueble, se establece un “período especial” con un plazo máximo previsto para su ejecución de DIECIOCHO (18) MESES. Este “período especial” será computado desde la suscripción del Contrato de Concesión de Uso y podrá ser prorrogado por DOCE (12) MESES a requerimiento del CONCESIONARIO, y mediando intervención y aprobación de esa AUDITORÍA DE OBRA. En ningún caso el plazo de obra podrá superar los TREINTA (30) MESES.

Por su parte, en dicha Circular se incorpora al Artículo 34, en el que se establece que las si el CONCESIONARIO no iniciare las Obras dentro de los QUINCE (15) días desde que el PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA hubiere sido aprobado por parte de las reparticiones gubernamentales con competencia en la materia de nivel local y nacional, según corresponda, así como cuando el avance de la Obra se encuentre por debajo de las previsiones establecidas en el PLAN DE OBRA y en el PLAN DE INVERSIÓN durante un período de DOS (2) meses consecutivos, la AUDITORÍA DE OBRA podrá aplicar multas.

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

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

La multa que se aplique por demora en la iniciación de los trabajos, no autorizará al CONCESIONARIO a considerar prorrogado el Plazo de la Obra por el número de días correspondientes a aquella demora. Sólo se incluirán en el cómputo del Plazo de Obra del Contrato de Concesión, las prórrogas y ampliaciones que pudieren ser aprobadas expresamente por la AUDITORÍA DE OBRA.

Consulta N° 22: *En el art. 21 del pliego (pág. 36) se trata la falta de entrega de los bienes por la Administración. Se consulta si una eventual imposibilidad de entrega de los bienes por parte del AABE al concesionario que tenga su origen en derechos de terceros que el AABE conozca o deba conocer, implicará la responsabilidad patrimonial del AABE y/o de sus funcionarios frente al concesionario y, en su caso, si esa responsabilidad pretende también ser limitada al mero daño emergente, con prescindencia del lucro cesante. Se consulta si el AABE considera que una eventual imposibilidad de entrega de los bienes por parte del AABE al concesionario que tenga su origen en derechos de terceros que el AABE conozca o deba conocer será considerado por el AABE como “caso fortuito o fuerza mayor”.*

Respuesta: Se aclara que el Artículo 21 del Pliego establece que, 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.

Téngase presente que al aludir el interesado a situaciones supuestas o de incierto desarrollo, sin referir expresamente a cuestiones o aspectos específicos establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rige el presente proceso, corresponderá tenerse en consideración para el planteo en trato los alcances de la Resolución N° 79/2023 (RESFC-2023-79-APN-AABE#JGM), de fecha 30 de marzo de 2023. Queda a disposición del interesado la solicitud de la resolución citada, a través del correo electrónico subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar, en caso de considerarlo necesario.

Consulta N° 23: *En el art. 24 del pliego (pág. 37) se establece la mora automática para el incumplimiento del pago del canon, y se establece que frente a determinados incumplimientos (tres meses consecutivos, o cinco alternados) el AABE “quedará facultada” a rescindir el Contrato de Concesión. Se consulta si, frente al incumplimiento descrito en el artículo 24, el AABE rescindirá directamente el contrato por incumplimiento del concesionario, o bien, si se trata de una facultad meramente discrecional que el AABE podría elegir ejercer o no. En el último caso, se solicita que se explicité qué criterio se aplicará para determinar en qué casos se dispondrá la rescisión por falta de pago y en cuáles no.*

Respuesta: Conforme surge del Artículo 24 del Pliego: “MORA EN LOS PAGOS a) El incumplimiento del pago del canon en el plazo y forma establecidos en el presente marco, implicará la mora automática de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial y devengará un interés moratorio igual a dos veces la tasa activa promedio del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA para las operaciones de descuentos de documentos comerciales.



Agencia de Administración de Bienes del Estado

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 quedara facultada, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, a rescindir Contrato de Concesión de Uso sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial alguna, debiendo el “CONCESIONARIO” restituir el o los inmuebles dentro de los DIEZ (10) días corridos de notificada tal rescisión. Asimismo, en dicho caso, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO se reserva el derecho de iniciar las acciones legales correspondientes. Si se rescindiera el contrato, por culpa del “CONCESIONARIO”, los intereses y multas devengados hasta la fecha de rescisión, se liquidará sin perjuicio de la pérdida simultánea del depósito de garantía.”

Consulta N° 24: *En el art. 25 del pliego (pág. 38) se hace referencia a “la totalidad del personal que el CONCESIONARIO empleare, en el marco del cumplimiento de las exigencias contractuales”. Se consulta cómo impactaría económicamente en la garantía de CUMPLIMIENTO DE CONTRATO y/o en la GARANTÍA DE INVERSIÓN el eventual incumplimiento de la obligación de contratar empleados, o bien de mantenerlos contratados durante el plazo comprometido. Se consulta también cómo impactaría jurídicamente en la vigencia del contrato de concesión el eventual incumplimiento de la obligación de contratar empleados, o bien de mantenerlos contratados durante el plazo comprometido.*

Respuesta: Conforme surge del Artículo 25 del Pliego, “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.”

De verificarse un incumplimiento contractual en tal sentido, la Agencia quedará facultada “a rescindir Contrato de Concesión de Uso sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial alguna, debiendo el “CONCESIONARIO” restituir el o los inmuebles dentro de los DIEZ (10) días corridos de notificada tal rescisión. Asimismo, en dicho caso, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO se reserva el derecho de iniciar las acciones legales correspondientes” (Artículo 24), y como consecuencia “Si se rescindiera el contrato, por culpa del “CONCESIONARIO”, los intereses y multas devengados hasta la fecha de rescisión, se liquidará sin perjuicio de la pérdida simultánea del depósito de garantía”

Consulta N° 25: *En el art. 26 del pliego (pág. 41) se ocupa de la “propiedad de las mejoras” estableciendo que las que fueran autorizadas y realizadas quedarán incorporadas al patrimonio estatal; lo mismo se establece respecto a las mejoras edilicias permanentes, tecnológicas o de*

cualquier tipo que el concesionario introduzca. Se consulta en qué momento dichas mejoras se considerarán incorporadas al patrimonio estatal.

Respuesta: Debe tenerse en cuenta lo establecido en el Artículo 26 del Pliego, en cuanto a que, una vez que las mejoras fueran autorizadas y efectivamente realizadas, quedarán incorporadas al patrimonio estatal.

Consulta N° 26: *En el artículo 29 (página 42) se establece: “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”. Se consulta si el concesionario será responsable frente a aquellos terceros cuyos derechos se encuentren vulnerados por haber sido o estar siendo desconocidos por el AABE en el presente concurso, por ostentar derechos sobre predios incluidos en cualquiera de los renglones. El AABE y el concesionario, ¿serían solidariamente responsables por tales daños? ¿la presentación de una oferta por parte de un oferente, ¿implica la aceptación de esa solidaridad?*

Respuestas: En relación al planteo sobre las responsabilidades a las que aluden, téngase presente que al aludir el interesado a situaciones supuestas o de incierto desarrollo, sin referir expresamente a cuestiones o aspectos específicos establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rige el presente proceso, corresponderá tenerse en consideración para el planteo en trato los alcances de la Resolución N° 79/2023 (RESFC-2023-79-APN-AABE#JGM), de fecha 30 de marzo de 2023. Queda a disposición del interesado la solicitud de la resolución citada, a través del correo electrónico subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar, en caso de considerarlo necesario.

Consulta N° 27: *En el artículo 33 del pliego (página 44) se lee: “Queda absolutamente prohibido al CONCESIONARIO transferir o ceder total o parcialmente los derechos emergentes del Contrato de Concesión de Uso, subcontratar, o cambiar el rubro o destino de explotación determinado en el respectivo contrato, sin la autorización previa y expresa de parte de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. En caso contrario, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO tendrá derecho a rescindir el Contrato de Concesión por culpa del CONCESIONARIO, sin derecho a reclamo ni indemnización alguna por parte del mismo ni de los terceros involucrados, siendo responsable exclusivamente el CONCESIONARIO de los daños y perjuicios que de dicho incumplimiento se deriven”. Se consulta qué criterio seguirá el AABE para evaluar la autorización de un cambio de rubro o destino de la concesión. Se consulta qué criterio*



seguirá el AABE para evaluar la autorización de transferencia, cesión total o parcial de derechos emergentes del contrato y/o subcontratación de la concesión.

Respuesta: Se aclara que la eventual emisión de una autorización previa y expresa de parte de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, para los supuestos aludidos en el Artículo 33 del Pliego, quedará supeditada a razones de oportunidad, mérito y conveniencia que puedan colegir las autoridades superiores del Organismo, ello de conformidad a las evaluaciones de orden técnico, jurídico/legal, económico, comerciales, u otros, que puedan realizar las áreas competentes de la Agencia.

Consulta N° 28: *En relación con los inmuebles que componen los RENGLONES N° 1, 2 Y 3 del concurso público, se solicita se indique en cada caso si pertenecen al dominio público o al dominio privado del Estado.*

Respuesta: Se informa que los inmuebles integrantes de la presente concesión pertenecen al dominio privado del Estado Nacional.

Consulta N° 29: *En el caso del RENGLÓN N° 1, se consulta si existe algún conflicto con terceros acerca de la vigencia o alcance de los derechos de uso sobre el área del estacionamiento que utiliza actualmente el local gastronómico y si, en caso de haberlo, el AABE garantiza al futuro concesionario que no será turbado en el ejercicio de su concesión durante todo el plazo del contrato.*

Respuesta: Se hace saber que mediante la RESFC-2023-79-APN-AABE#JGM, de fecha 30 de marzo de 2023, se rechazan parcialmente los reclamos administrativos Impropios que versan sobre el planteo en trato. Téngase presente que al aludir el interesado a situaciones supuestas o de incierto desarrollo, sin referir expresamente a cuestiones o aspectos específicos establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rige el presente proceso, corresponderá tenerse en consideración para el planteo en trato los alcances de la Resolución N° 79/2023 (RESFC-2023-79-APN-AABE#JGM), de fecha 30 de marzo de 2023. Queda a disposición del interesado la solicitud de la resolución citada, a través del correo electrónico subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar, en caso de considerarlo necesario.

Consulta N° 30: *Se consulta si el AABE y/o sus funcionarios tienen conocimiento de algún planteo de terceros relacionado con sus derechos de uso sobre el Área de Boxes en Tránsito. También se requiere que aclare si dicha superficie se superpone con los inmuebles que integran los Renglones N° 1, 2 y/o 3 de este concurso, o bien con la superficie que ocupa la empresa BISTRO S.A. Se solicita que se ponga en conocimiento pleno y documentado de toda circunstancia semejante a los posibles oferentes e interesados, a fin de evaluar el riesgo de contratar con el AABE en el marco de este concurso público.*

Respuesta: Se hace saber que mediante la RESFC-2023-79-APN-AABE#JGM, de fecha 30 de Marzo de 2023, se rechaza parcialmente los reclamos administrativos Impropios, los que guardan relación con el planteo en trato. Téngase presente que al aludir el interesado a situaciones supuestas o de incierto desarrollo, sin referir expresamente a cuestiones o aspectos específicos establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rige el presente proceso, corresponderá tenerse en consideración para el planteo en trato los alcances de la Resolución N° 79/2023 (RESFC-2023-79-APN-AABE#JGM), de fecha 30 de marzo de 2023. Queda a disposición del interesado la solicitud de la resolución citada, a través del correo electrónico subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar, en caso de considerarlo necesario.

Consulta N° 31: *Se consulta si una eventual imposibilidad de entrega de los bienes por parte del AABE al concesionario que tenga su origen en derechos de terceros que el AABE conozca o deba conocer, implicará la responsabilidad patrimonial del AABE y/o de sus funcionarios frente al concesionario y, en su caso, si esa responsabilidad pretende también ser limitada al mero daño emergente, con prescindencia del lucro cesante. Se consulta si el AABE considera que una eventual imposibilidad de entrega de los bienes por parte del AABE al concesionario que tenga su origen en derechos de terceros que el AABE conozca o deba conocer será considerado por el AABE como “caso fortuito o fuerza mayor”.*

Respuesta: Se hace saber que se deberá tener en consideración la RESFC-2023-79-APNAABE#JGM, de fecha 30 de marzo de 2023, mediante el cual se rechaza parcialmente los reclamos administrativos Impropios, los que guardan relación con el planteo en trato. Téngase presente que al aludir el interesado a situaciones supuestas o de incierto desarrollo, sin referir expresamente a cuestiones o aspectos específicos establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rige el presente proceso, corresponderá tenerse en consideración para el planteo en trato los alcances de la Resolución N° 79/2023 (RESFC-2023-79-APN-AABE#JGM), de fecha 30 de marzo de 2023. Queda a disposición del interesado la solicitud de la resolución citada, a través del correo electrónico subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar, en caso de considerarlo necesario.

Consulta N° 32: *El artículo 29 del pliego dispone que “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”. Se consulta si el concesionario será responsable frente a aquellos terceros cuyos derechos se encuentren vulnerados por haber sido o estar siendo desconocidos por el AABE en el presente concurso, por ostentar*



derechos sobre predios incluidos en cualquiera de los renglones. El AABE y el concesionario, ¿serían solidariamente responsables por tales daños? La presentación de una oferta por parte de un oferente, ¿implica la aceptación de esa solidaridad?

Respuesta: Téngase presente que al aludir el interesado a situaciones supuestas o de incierto desarrollo, sin referir expresamente a cuestiones o aspectos específicos establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rige el presente proceso, corresponderá tenerse en consideración para el planteo en trato los alcances de la Resolución N° 79/2023 (RESFC-2023-79-APN-AABE#JGM), de fecha 30 de marzo de 2023. Queda a disposición del interesado la solicitud de la resolución citada, a través del correo electrónico subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar, en caso de considerarlo necesario.

Consulta N° 33: *Se consulta si existe algún conflicto con terceros acerca de la vigencia o alcance de los derechos de uso sobre el área del estacionamiento que utiliza actualmente el local gastronómico (Renglón 1) y si, en caso de haberlo, el AABE garantiza al futuro concesionario que no será turbado en el ejercicio de su concesión durante todo el plazo del contrato.*

Respuesta: Téngase presente que al aludir el interesado a situaciones supuestas o de incierto desarrollo, sin referir expresamente a cuestiones o aspectos específicos establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rige el presente proceso, corresponderá tenerse en consideración para el planteo en trato los alcances de la Resolución N° 79/2023 (RESFC-2023-79-APN-AABE#JGM), de fecha 30 de marzo de 2023. Queda a disposición del interesado la solicitud de la resolución citada, a través del correo electrónico subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar, en caso de considerarlo necesario.

Consulta N° 34: *Sr. Presidente de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), Arq. Eduardo Alfonso ALBANESE. En el día de la fecha hemos presentado Impugnación al pliego de bases y condiciones, correspondiente al Procedimiento de Selección n° 392-0001-CPU23 – EXPTE.-2023-04091364-APN-DCCYS#AABE, recibida por Mariano Alvarez DNI 25.878.527 bajo el Nro. de Providencia PV-2023-25403894-APN-DCCYS#AABE.*

Respuesta: Al no tratarse de una consulta, su contenido fue resuelto por los medios correspondientes.

Consulta N° 35: *Buenas tardes soy Jorge Miranda DNI DNI 22.472.914. Respecto al concurso de los inmuebles comprendidos dentro del FRENTE DEL HIPODROMO, se realizan las siguientes consultas: 1) En función de lo que se expresa en el MODELO DE CONVENIO INTEREMPRESARIO O CONSORCIAL, en el caso de que el Concesionario se constituya como una UTE, los integrantes de esta última deberán responder en forma solidaria o de acuerdo al porcentaje de participación de*



Agencia de Administración de Bienes del Estado

cada parte que la integre. 2) Esta previsto otorgar un plazo de gracia, para no pagar el canon de concesión, durante el tiempo que dure la obra. A la espera de sus noticias, los saluda muy atentamente. Jorge Miranda.

Respuesta: Se informa que consta en la Circular N° 3 Modificatoria el texto actualizado correspondiente al ANEXO VIII - CONVENIO INTEREMPRESARIO O CONSORCIAL, cuya CLÁUSULA SEGUNDA expresa que las Partes asumen frente a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, en forma irrevocable, la responsabilidad mancomunada y de acuerdo a la participación expresada en el marco de la CLÁUSULA CUARTA del presente, por la totalidad de las obligaciones derivadas del Concurso, del Pliego, de la Oferta presentada, y en caso de resultar adjudicatarias por todas las que se deriven del Contrato, así como por el completo cumplimiento de las obligaciones objeto de la Concesión de Uso.

Por su parte, en el Artículo 22 contenido en la Circular N° 3 Modificatoria, se expresa que se prevé considerar un “período especial” que no podrá exceder los DIECIOCHO (18) MESES a contar desde la fecha de suscripción del Contrato de Concesión, período en el cual el CONCESIONARIO podrá no abonar el canon correspondiente, ello siempre y cuando se den los siguientes supuestos: i) se ejecuten obras de construcción, en ajuste a lo determinado en el marco del PLAN DE TRABAJOS del PROYECTO que integra la Oferta; y ii) el CONCESIONARIO no desarrolle actividad o explotación comercial alguna en los inmuebles que correspondan al renglón objeto de la contratación.



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

Hoja Adicional de Firmas
Circular COMPR.AR

Número:

Referencia: Circular N° 4 Aclaratoria - Consultas al Proceso N° 392-0001-CPU23 - Frente Hipódromo

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 18 pagina/s.