



CIRCULAR Nº 1 – ACLARACIONES Y MODIFICACIONES

Concurso Público de Etapa Única Nacional Nº 392-0003-CPU19

Objeto de la Contratación: Concesión de Uso de en los términos del artículo 26 del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional aprobado por Resolución Nº 213 de fecha 19 de julio de 2018 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM) destinada al diseño, construcción, desarrollo, administración, explotación, realización de mejoras y mantenimiento, por sí o a través de terceros, de los inmuebles ubicados en la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, en el marco del proyecto Bajo Viaductos Ferroviarios de la línea Mitre, por el plazo de TREINTA (30) AÑOS, los cuales se identifican del siguiente modo: 1) Espacio Hipódromo: CIE Nº 0200011740/6, con una superficie aproximada de VEINTICINCO MIL CIENTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (25.182 m²); 2) Espacio Clubes: CIES Nros. 0200011759/18, con una superficie aproximada de MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (1.893 m²); 0200011759/19, con una superficie aproximada de TRES MIL TRESCIENTOS VEINTIUN METROS CUADRADOS CON TRECE DECÍMETROS CUADRADOS (3.321,13); 0200011767/29, con una superficie aproximada de SEIS MIL SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (6.077,87 m²); 0200011767/31, con una superficie aproximada de CINCO MIL SESENTA METROS CUADRADOS (5.060 m²); 0200011767/32, con una superficie aproximada de CIENTO OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS (183 m²); 0200011767/33, con una superficie aproximada de CUATROCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS (417 m²); 0200011775/24, con una superficie aproximada de QUINIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (567 m²) y 0200011775/25, con una superficie aproximada de DOSCIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (261 m²) y 3) Espacio Barrio Chino: CIES Nros. 0200011775/26, con una superficie aproximada de TRES MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (3.145 m²); 0200011783/18, con una superficie aproximada de DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (2.547 m²); 0200011783/19, con una superficie aproximada de DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (2.461 m²); 0200011783/20, con una superficie aproximada de DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (2.355 m²).

Por medio de la presente se realizan las siguientes aclaraciones y modificaciones al Pliego de Bases y Condiciones Particulares, Artículos Nros. 7.18; 14; 18; 20 y 21, al ANEXO C – Características y



Especificaciones Técnicas, al ANEXO D – Contrato de Concesión de Uso y al ANEXO E – Grilla de Ponderaciones:

Aclaraciones al Pliego de Bases y Condiciones Particulares:

En virtud de consultas efectuadas se realizan las siguientes aclaraciones al Pliego de Bases y Condiciones Particulares:

- La facturación requerida en el Informe Anual se refiere a la facturación del Concesionario por sus ingresos en el inmueble concesionado.
- El Plan de Mantenimiento Edificio deberá contemplar lineamientos generales aplicables a las instalaciones complementarias que realice el Sublocatario. Por ende, el Concesionario deberá corroborar que el protocolo de mantenimiento del Sublocatario contenga los puntos previstos en el Plan de Mantenimiento Edificio presentado oportunamente ante el Concedente.
- La revocación, modificación o sustitución del contrato de concesión por razones de oportunidad, mérito o conveniencia, no generará derecho a indemnización en concepto de lucro cesante, sino únicamente a la indemnización del daño emergente, que resulte debidamente acreditado, tal como lo prevé la normativa vigente.
- En el caso de personas jurídicas y fideicomisos, se tendrá por cumplido lo requerido en el artículo 7.11 acreditándose la experiencia, en los términos allí indicados, de los accionistas de la persona jurídica o del fiduciario, según corresponda. Lo mismo es aplicable para el caso de que el desempeño de actividades objeto del concurso sea por medio de empresas subcontratistas.
- Respecto a la Subcontratación y Cesión del Contrato se encuentran previstas en los artículos 7.12 y 33 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.
- Los aumentos y disminuciones del monto del contrato hasta un límite del 20%, debidamente justificados, están pautados según la Normativa Aplicable –Decretos 1023/2001 y 1030/2016-.
- Se aclara que la fecha límite para coordinar visitas al inmueble es de TRES (3) días antes de la apertura de ofertas.

Modificaciones a los Artículos Nros. 7.18; 14; 18; 20 y 21, al ANEXO C – Características y Especificaciones Técnicas, al ANEXO D – Contrato de Concesión de Uso y al ANEXO E – Grilla de Ponderaciones



Los siguientes artículos del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, se modifican conforme se indica a continuación:

REQUISITOS ECONÓMICOS

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

CONSIDERACIONES QUE DEBERÁ TENER EN CUENTA EL OFERENTE:

Se modifica la redacción del párrafo 6º, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“La concesión se realiza por el plazo de TREINTA (30) años y la forma de pago se establece en TRESCIENTAS (300) cuotas mensuales, conforme el diferimiento de pago establecido en el Artículo 20 del presente pliego. A su vez, se deberá considerar lo mencionado en cuanto al CANON CONTINGENTE, estipulado en el citado artículo.”

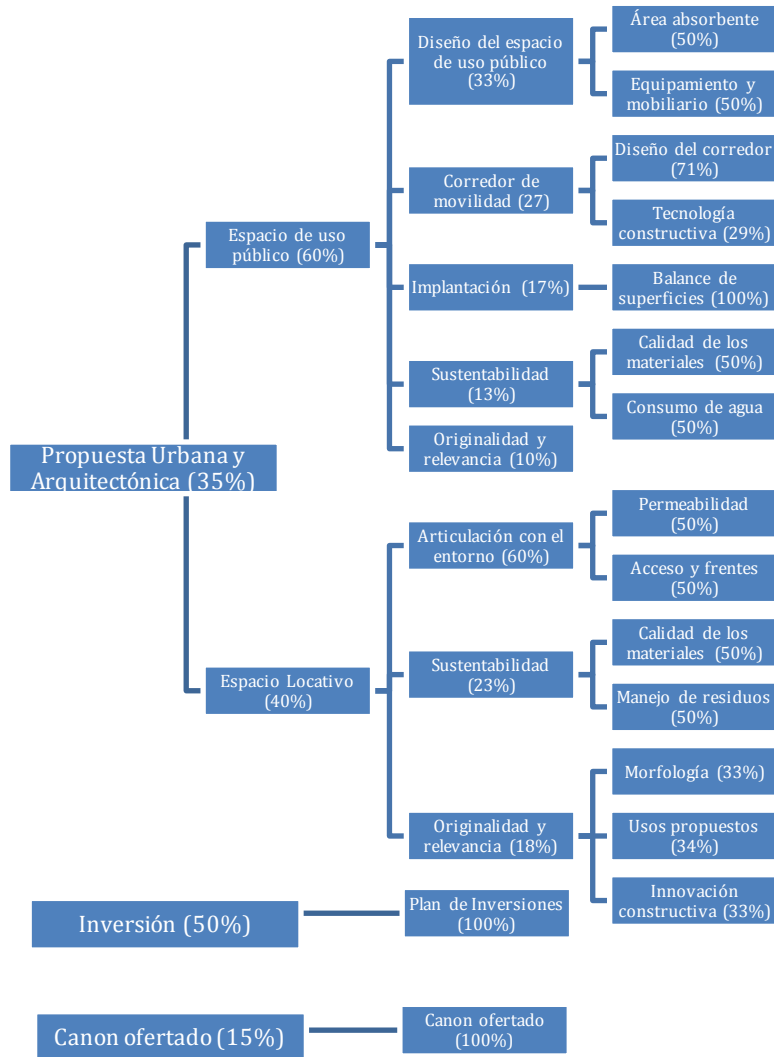
Se modifica la redacción de los párrafos 14 y 15, los que quedarán redactados de la siguiente forma:

“Al momento del pago de cada una de las TRESCIENTAS (300) cuotas mensuales, deberán abonar las UVAS correspondientes, en PESOS, tomando el precio para las UVAS establecido por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, o la entidad que en el futuro lo reemplace, correspondiente al último día hábil del mes anterior al vencimiento de cada una de las cuotas.

El valor de las UVAS en cada una de las TRESCIENTAS (300) cuotas citadas, nunca podrá ser inferior al valor que tenía al momento en que el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN realizó la tasación.”.

ARTÍCULO 14: CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.

Se modifican los porcentajes asignados a los Criterios de Evaluación según se indica a continuación:



1. Propuesta Urbana y Arquitectónica - 35%

1.1 Espacio de Uso Público - 60%

1.1.1 Diseño de Espacio de Uso Público - 33%

1.1.1.1 Área Absorbente - 50%



- Propósito: Prevenir y contribuir a un mejor control ambiental, especialmente de agua de lluvia. Alivianar el impacto ambiental producido por el viaducto y la ocupación construida debajo y seguir usando el actual suelo absorbente de los laterales en su máxima capacidad.

- Parámetros: se tendrá en cuenta la proporción de espacio absorbente en las expansiones abiertas laterales al bajo viaducto.

Puntaje sobre el total de m² de la expansión lateral

Cumple: absorbente más del 70% - **suma 10 puntos**

Cumple Parcialmente: absorbente entre 69% y 40% - **suma 5 puntos**

No cumple: absorbente menos del 39% - **suma 0 puntos**

1.1.1.2 Equipamiento y Mobiliario - 50%

- Propósito: Contar con un espacio de uso público equipado para un buen funcionamiento social. Que el diseño de los espacios fomente el encuentro social y actividades para todas las edades a través del uso del espacio de uso público.

- Parámetros: Incorporación de equipamiento urbano, como: bancos, livings, canteros, bebederos, cestos, postas deportivas, zonas de esparcimiento, puntos de carga de dispositivos móviles, juegos, etc. Se tomará en cuenta tanto la variedad de los equipamientos propuestos, la cantidad de los mismos en los espacios de uso públicos, su distribución y la calidad compositiva y de diseño en los mismos.

Puntaje:

Cumple: Aquella propuesta que sobresalga en la variedad del equipamiento, en la calidad del diseño y en la cantidad del mobiliario a instalar. - **suma 10 puntos**

Cumple Parcialmente: Aquella propuesta que sobresalga en al menos DOS (2) de las variables propuestas: variedad del equipamiento, en la calidad del diseño y la cantidad del mobiliario a instalar - **suma 5 puntos**

No cumple: No sumarán puntos los proyectos que solamente cumplan con los parámetros mínimos estipulados en el **Anexo C 10 Lineamientos para la Ejecución de Espacios Públicos**, provisto por GCBA, el cual se encuentra disponible para su descarga en el sistema COMPR.AR.- **suma 0 puntos**



1.1.2 CORREDOR DE MOVILIDAD - 27%

1.1.2.1 Diseño de corredor - 71%

-Propósito: Proponer un proyecto de corredor de movilidad (bici, aeróbico y peatonal) que tenga en cuenta un diseño innovador y agradable que fomente la circulación y tránsito por el mismo.

-Parámetros: Se valorarán propuestas en las que el diseño del corredor se distingue por la incorporación de elementos paisajísticos, dimensiones generosas y de fluidez, demarcación y claridad de circulación, con una convivencia adecuada a las actividades comerciales y del entorno.

Puntaje

Cumple: Se le otorgará diez (10) puntos al proyecto que presente con detalle los elementos distintivos del diseño y el beneficio que los mismos agregan a la intervención.

Cumple Parcialmente: Se le otorgarán cinco (5) puntos al proyecto que presente elementos distintivos del diseño, pero no detalla los beneficios que los mismos agregan a la intervención

No cumple: No sumarán puntos los proyectos que solamente cumplan con los parámetros mínimos estipulados en el **Anexo C 10 Lineamientos para la Ejecución de Espacios Públicos**, provisto por GCBA, el cual se encuentra disponible para su descarga en el sistema COMPR.AR.

1.1.2.2 Tecnología constructiva - 29%

-Propósito: Incentivar un corredor de movilidad (bici, aeróbico y peatonal) innovador que incluya nuevas tecnologías y propongan mejorar la experiencia deportiva y de circulación de las personas que transiten.

-Parámetros: Se valorarán las propuestas que, para el corredor, incluyan una tecnología constructiva, nuevos materiales, dispositivos o equipamiento tecnológico que reúnan las características de durabilidad y estética.

Puntaje:



Cumple: Se le otorgará diez (10) puntos al proyecto que presente con detalle los elementos distintivos del diseño y el beneficio que los mismos agregan a la intervención.

Cumple Parcialmente: Se le otorgarán cinco (5) puntos al proyecto que presente elementos distintivos del diseño, pero no detalla los beneficios que los mismos agregan a la intervención.

No cumple: No sumarán puntos los proyectos que solamente cumplan con los parámetros mínimos estipulados en el **Anexo C 10 Lineamientos para la Ejecución de Espacios Públicos**, provisto por GCBA, el cual se encuentra disponible para su descarga en el sistema COMPR.AR.

1.1.3 IMPLANTACIÓN - 17%

1.1.3.1 Balance de Superficies - 100%

- Propósito: Lograr una buena distribución y equilibrio en la relación y diversidad de usos entre espacios privados y de uso público (incluyendo peatonales, movilidad y ocio). Favorecer el acceso y el vínculo entre la intervención y el tejido urbano a través de espacios de uso público, accesibles y de libre acceso. La ubicación de los diferentes espacios de uso público que proponen la expansión y el vínculo con el espacio privado deben estar en relación al entorno urbano y las dinámicas barriales.

- Parámetros: Se puntuará la distribución de porcentajes de ocupación entre los diversos espacios privados y de uso público, privilegiando en el balance general de la pieza, la disposición de espacios no ocupados destinados al uso público con una distribución equilibrada entre espacios ocupados y no ocupados dentro de todo el tramo, evitando sobrecargar algunos terrenos sobre otros.

NOTA: el porcentaje de espacio de uso público se considerará siempre y cuando su uso no esté restringido, sea accesible y no impacte de **forma negativa** (*se define forma negativa cuando el diseño de un espacio que no invite a ser usado y que propicien situaciones de inseguridad, ocupación informal o vandalismo*) en su entorno.

Puntaje para el total de la intervención:

Cumple: El área ocupada por espacios de uso privado o restringido es menor al 30% - **suma 10 puntos**



Cumple Parcialmente: El área ocupada por espacios de uso privado o restringido es entre 31% y 40% - **suma 5 puntos**

No Cumple: El área ocupada por espacios de uso privado o restringido es mayor al 41% - **suma 0 puntos**

1.1.4 SUSTENTABILIDAD - 13%

1.1.4.1 Calidad y Durabilidad de materiales - 50%

- Propósito: La incorporación de materiales que generen una solución innovadora entre la estructura actual y la nueva, de forma sostenible y eficiente.
- Parámetros: Que el diseño contemple la utilización de los materiales de la mejor calidad existente en plaza garantizando su mayor durabilidad, fácil reposición, seguridad, y bajo costo de mantenimiento.

Puntaje:

Cumple: Se le otorgará diez (10) puntos al proyecto que presente con detalle los elementos distintivos del diseño y el beneficio que los mismos agregan a la intervención.

Cumple Parcialmente: Se le otorgarán cinco (5) puntos al proyecto que presente elementos distintivos del diseño, pero no detalla los beneficios que los mismos agregan a la intervención.

No cumple: No sumarán puntos los proyectos que solamente cumplan con los parámetros mínimos estipulados en el **Anexo C 10 Lineamientos para la Ejecución de Espacios Públicos** provisto por GCBA, el cual se encuentra disponible para su descarga en el sistema COMPR.AR.

1.1.4.2 Consumo de agua - 50%

- Propósito: Incrementar la eficiencia de agua para reducir la carga del suministro de agua de red y los sistemas de aguas residuales.
- Parámetros: Que el proyecto contemple el aprovechamiento de fuentes alternativas de agua in-situ (ej., agua de lluvia, agua condensada del aire acondicionado, aguas



grises) para aplicaciones no potables tales como extinción de incendios y descarga de inodoros y mingitorios.

Puntaje:

Cumple: Se le otorgará diez (10) puntos al proyecto que tenga en cuenta estos conceptos en su diseño.

No cumple: No sumarán puntos los proyectos que solamente cumplan con los parámetros mínimos estipulados en el **Anexo C 10 Lineamientos para la Ejecución de Espacios Públicos** provisto por GCBA, el cual se encuentra disponible para su descarga en el sistema COMPR.AR.

1.1.5 ORIGINALIDAD Y RELEVANCIA - 10%

- Propósito: Obtener soluciones arquitectónicas innovadoras y contemporáneas para el proyecto del espacio de uso público que al mismo tiempo sean acordes y respetuosas con el entorno inmediato.

- Parámetros: Se valorarán las propuestas que presenten originalidad y relevancia en los materiales, la disposición de estos y su utilización creando situaciones ajenas al entendimiento tradicional del espacio. Se valorarán diseños de carácter diferencial e icónico para la obra, guardando integración adecuada con el área en la que está inserta.

Puntaje:

Cumple: Se le otorgará diez (10) puntos al proyecto que presente con detalle los elementos distintivos del diseño y el beneficio que los mismos agregan a la intervención.

Cumple Parcialmente: Se le otorgarán cinco (5) puntos al proyecto que presente elementos distintivos del diseño, pero no detalla los beneficios que los mismos agregan a la intervención.

No cumple: No sumarán puntos los proyectos que solamente cumplan con los parámetros mínimos estipulados en el **Anexo C 10 Lineamientos para la Ejecución de Espacios Públicos** provisto por GCBA, el cual se encuentra disponible para su descarga en el sistema COMPR.AR

1.2 ESPACIO LOCATIVO - 40%



1.2.1 ARTICULACIÓN CON EL ENTORNO - 60%

1.2.1.1 Permeabilidad - 50%

- Propósito: Mantener y fomentar las relaciones físicas y visibilidad abiertas y conectadas entre los peatones y el entorno propuesto. Permitir una relación estrecha entre lo que sucederá en la propuesta y los transeúntes.

- Parámetros: Se propiciará la ejecución de construcciones con frentes abiertos, vidriados y con varios ingresos brindando un intercambio fluido permeabilidad entre el tejido urbano y las construcciones del bajo viaducto y los usuarios/peatones. Se favorecerá la propuesta que permita mediante recursos arquitectónicos y de diseño una mejor interacción y el vínculo directo entre los peatones y el interior de la arquitectura del bajo viaducto. La propuesta deberá buscar no configurar una nueva barrera urbana mediante su diseño.

Puntaje:

Cumple: Aquellas propuestas en las cuales el área permeable sea mayor al 81% del frente total de la intervención- **suma 10 puntos.**

Cumple Parcialmente: Aquellas propuestas en las cuales el área permeable sea entre el 51% y 80% del frente total de la intervención- **suma 5 puntos.**

No cumple: Aquellas propuestas en las cuales el área permeable sea menor al 50% del frente total de la intervención- **suma 0 puntos**

1.2.1.2 Acceso y Frentes - 50%

- Propósito: Permitir el acceso peatonal a la intervención de forma directa y conectarla con el entorno inmediato, de manera que se pueda ingresar en múltiples puntos de la fachada, esto supone evitar que el corredor se transforme en un pasillo.

- Parámetros: Que los frentes de los locales tengan múltiples ingresos a lo largo de las fachadas, tanto en los frentes longitudinales como en los transversales, sin generar grandes frentes inaccesibles. Se propiciará la ubicación de locales de acceso público en planta baja, y sobre frentes urbanos, (se considera frente urbano, a los sectores de viaducto que discurren sobre calles existentes y/o corredores de espacio de uso público a ejecutar como parte del proyecto) asimismo en lotes que transcurran entre fondos/laterales de parcela, se propiciará ubicar locales de acceso público en su intersección con calles transversales y frentes.



Puntaje:

Solo sumará 10 puntos aquella propuesta que presente la mayor cantidad de accesos.

1.2.2 SUSTENTABILIDAD - 23%

1.2.2.1 Calidad y Durabilidad de materiales - 50%

- Propósito: La incorporación de materiales que generen una solución innovadora tanto en la pieza arquitectónica como entre la estructura actual y la nueva, de forma sostenible y eficiente.

- Parámetros: Que el diseño contemple la utilización de los materiales de la mejor calidad existente en plaza garantizando su mayor durabilidad, fácil reposición, seguridad, y bajo costo de mantenimiento.

Puntaje:

Cumple: Se le otorgará DIEZ (10) puntos al proyecto que tenga en cuenta estos conceptos en su diseño.

No cumple: No sumarán puntos los proyectos que solamente cumplan con los parámetros mínimos estipulados en el ANEXO C - CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

1.2.2.2 Manejo de Residuos - 50%

- Propósito: Promover la reducción de residuos generados por los usuarios del espacio del bajo viaducto.

- Parámetros: Se propiciará la implementación de métodos o propuestas innovadoras que resulten en una menor producción de residuos y/o su separación y/o tratamiento.

Puntaje:

Cumple: Se le otorgará DIEZ (10) puntos al proyecto que tenga en cuenta estos conceptos en su diseño



No cumple: No sumarán puntos los proyectos que solamente cumplan con los parámetros mínimos estipulados en el ANEXO C - CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

1.2.3 ORIGINALIDAD Y RELEVANCIA - 18%

1.2.3.1 Morfología - 33%

- Propósito: Obtener soluciones arquitectónicas innovadoras y contemporáneas para el proyecto que al mismo tiempo sean acordes y respetuosas con el entorno inmediato.

- Parámetros: Que la propuesta exceda los criterios de diseño de Espacios Público provistos por GCBA creando situaciones ajenas al entendimiento tradicional del espacio. Se valorarán diseños de carácter diferencial e icónico para la obra, guardando integración adecuada con el área en la que está inserta. El diseño dotará de nuevo carácter al sitio, otorgándole identidad, configurándose como un elemento distintivo, con el fin de reposicionar al paseo dentro de la traza.

Puntaje:

Cumple: Se le otorgará DIEZ (10) puntos al proyecto que tenga en cuenta estos conceptos en su diseño.

No cumple: No sumarán puntos los proyectos que solamente cumplan con los parámetros mínimos estipulados en el ANEXO C - CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

1.2.3.2 Usos Propuestos - 34%

- Propósito: Ofrecer variedad e innovación en los usos que se propongan en programa y temática a desarrollar. Esto contempla usos que convoquen a diferentes actividades y personas a desarrollar diferentes programas que consideren la vida productiva como reproductiva del barrio.

- Parámetros: Se considerará que cumple con el propósito la propuesta que desarrolle usos y programas innovadores y alternativos, diferentes a los usos tradicionales que se encuentran en el barrio.

Puntaje:



Cumple: Se le otorgará DIEZ (10) puntos al proyecto que tenga en cuenta estos conceptos en su diseño.

No cumple: No sumarán puntos los proyectos que solamente cumplan con los parámetros mínimos estipulados en el ANEXO C - CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

1.2.3.3 Innovación Constructiva - 33%

- Propósito: Obtener soluciones constructivas innovadoras y contemporáneas para el proyecto que al mismo tiempo sean acordes y respetuosas con el entorno inmediato.

- Parámetros: Se considerará que cumple con el propósito la propuesta que exceda los criterios de construcción tradicionales de la época, siendo estos los materiales, la disposición de estos y su tecnología.

Puntaje:

Cumple: Se le otorgará DIEZ (10) puntos al proyecto que tenga en cuenta estos conceptos en su construcción.

No cumple: No sumarán puntos los proyectos que solamente cumplan con los parámetros mínimos estipulados en el ANEXO C - CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

2. Inversiones - 50%

2.1 Plan de Inversiones - 100%

Se evaluarán las inversiones de las obras propuestas, propiciando la mayor inversión de capital para la puesta en valor de los espacios concesionados. Dicha evaluación se efectuará sobre el Plan de Inversiones Preliminar solicitado en el Artículo 7.14, el cual se encuentra descrito en el Punto 7 del ANEXO C – CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO del presente Pliego y cuyo formato se estipula en el **Anexo C.12 Formato Plan de Inversiones**.

, el cual se encuentra disponible para su descarga en el sistema COMPR.AR.

Puntaje:

La oferta con la mayor inversión propuesta en cada ítem – suma DIEZ (10) puntos.



El resto de las ofertas suman puntos proporcionalmente de la siguiente forma:

$$\frac{\text{Inversión Propuesta por ítem}}{\text{Mayor Inversión Propuesta por ítem}} \times 10$$

Donde:

INVERSIÓN	50%
PROYECTO / PRELIMINARES	5%
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	15%
OBRAS EN ESPACIO PÚBLICO	45%
EDIFICIOS PÚBLICOS/PRIVADOS	35%

3. Canon - 15%

3.1 Canon ofertado - 100%

Se evaluará el canon propuesto, propiciando el mayor canon por encima del canon base.

Puntaje:

La oferta con el mayor canon propuesto – suma DIEZ (10) puntos.

El resto de las ofertas suman puntos proporcionalmente de la siguiente forma:

$$\frac{\text{Canon Ofertado}}{\text{Mayor Canon Ofertado}} \times 10$$

Donde:

Canon Ofertado es el canon que propone la oferta objeto de la evaluación.

Mayor Canon Ofertado es el mayor canon de todas las ofertas evaluadas.

Plus por Oferta por Línea Completa



A todo aquel que oferte por los tres renglones, se le otorgará como adicional un plus del DIEZ POR CIENTO (10%) sobre el puntaje total que haya obtenido para cada uno de los renglones.

La Evaluación de las Ofertas se realizará conforme los Criterios expuestos y de acuerdo a la Grilla de Evaluación, que como ANEXO E Forma parte del presente Pliego.

ARTÍCULO 18: PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA PRÓRROGAS.

Se modifica la redacción del primer párrafo, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“El plazo de ejecución de la obra será de TREINTA (30) MESES, computados desde la aprobación formal por parte de la AABE del Proyecto Ejecutivo presentado oportunamente conforme lo estipulado en el ANEXO C - CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.”.

ARTÍCULO 20: PAGO DEL VALOR DEL CANON DE LA CONCESIÓN. DIFERIMIENTO DE PAGO. CANON CONTINGENTE.

El artículo queda redactado de la siguiente forma:

La Concesión de Uso se abonará en PESOS, en TRESCIENTAS (300) cuotas mensuales y consecutivas pagaderas del 1 al 10 de cada mes, a partir del mes SEXAGÉSIMO PRIMERO de la firma del contrato.

La cantidad total de UVAS adjudicadas será dividida en TRESCIENTAS (300) cuotas cuyo valor al momento del pago será determinado conforme el precio fijado para la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, o la entidad que en el futuro lo reemplace, para el último día hábil del mes previo al vencimiento.

Dada la envergadura de la obra arquitectónica proyectada y la inversión estimada que deberá realizar el concesionario, el concedente considera pertinente diferir el pago del Canon Fijo por el uso del Inmueble Concesionado, SESENTA (60) meses contados desde la firma de contrato.

En caso de rescisión por incumplimiento del concesionario de las inversiones y/o de las construcciones previstas en el Proyecto Ejecutivo, o rescisión anticipada por parte del concesionario, sin perjuicio de la ejecución de las garantías de inversión y de cumplimiento de Contrato, quedará sin efecto lo previsto en cuanto al diferimiento de pago, debiendo el concesionario integrar el pago de los cánones correspondientes a los meses de duración del Contrato desde la fecha de firma hasta la efectiva restitución de los inmuebles.



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

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

En el caso que en algún año el Monto Pagado fuera superior al Canon Contingente, el Concesionario no deberá abonar ningún canon adicional en ese año ni tendrá derecho a reclamar monto alguno al CONCEDENTE por dicha diferencia.

Junto con el pago del Canon Contingente o aún en caso de que no corresponda su pago, el Concesionario deberá presentar el cálculo y la documentación respaldatoria de su Facturación Anual adjuntando a dicho cálculo sus estados contables auditados de donde surja el detalle de la facturación total durante dicho ejercicio en relación con el Inmueble Concesionado y una certificación suscripta por el Concesionario y el auditor de sus estados contables determinando el monto de la Facturación Anual para cada uno de los meses de dicho ejercicio. Dentro de los TREINTA (30) días siguientes a la presentación de dicha documentación, el Concedente realizará las conciliaciones entre los montos efectivamente pagados por el Concesionario y el monto de la Facturación Anual del Concesionario.



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

ARTÍCULO 21: MORA EN LOS PAGOS.

Se modifica la redacción del segundo párrafo, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“El incumplimiento, en tiempo y forma, en el pago del canon de TRES (3) períodos mensuales consecutivos o de seis (6) períodos mensuales no consecutivos cada TRES (3) años de vigencia del Contrato, habilitará a la CONCEDENTE a ejercer las facultades rescisorias previstas en el presente Pliego con causa en el incumplimiento del CONCESIONARIO, previa intimación por escrito por parte del CONCEDENTE al cumplimiento por un plazo de DIEZ (10) días hábiles. Se le dará idéntico tratamiento a los incumplimientos del pago del Canon Contingente si éste fuera aplicable. A tal efecto, la Agencia se reserva el derecho de iniciar las acciones legales correspondientes.”.

Modificaciones al ANEXO C CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

Se realizan las siguientes modificaciones:

13. PRESENTACIÓN DE INFORME ANUAL

Se modifica la redacción del primer párrafo, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“Dentro de los CIENTO VEINTE (120) días posteriores al cierre de cada ejercicio fiscal, el Concesionario deberá presentar a AABE un Informe Anual que dé cuenta de su desempeño financiero y operativo del año inmediato anterior. El Informe Anual contendrá, como mínimo, la siguiente información”.



Modificaciones al ANEXO D CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO

Se realizan las siguientes modificaciones al ANEXO D:

Artículo 2 PROYECTO Y OBRA

2.1. El CONCESIONARIO se obliga a realizar, a su exclusivo riesgo y por su cuenta y cargo, las inversiones necesarias para la construcción y desarrollo de la OBRA conforme al Proyecto Ejecutivo Aprobado y el Cronograma de Avance de Obra Aprobado (tal como se definen más adelante), en el plazo de TREINTA (30) meses contados a partir de la fecha de aprobación del Proyecto Ejecutivo. El CONCESIONARIO asume expresamente el riesgo de que el CONCEDENTE deniegue en forma razonable su aprobación al Proyecto Ejecutivo y asume a su cargo el riesgo en la obtención de los permisos de obra y habilitaciones que fueran requeridos por la normativa dictada por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y por la Autoridad correspondiente en materia de transporte ferroviario, reconociendo y aceptando que ninguna desaprobación, aprobación condicionada o cualquier evento distinto de una aprobación incondicionada por parte del CONCEDENTE al Proyecto Ejecutivo y al Cronograma de Avance de Obra implicará un caso fortuito o fuerza mayor, como así tampoco la falta de otorgamiento de cualquier permiso o habilitación de parte del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o por la Autoridad correspondiente en materia de transporte ferroviario.

2.10. A los fines de verificar que las Inversiones Iniciales comprometidas se encuentren realizadas cumplido el plazo máximo y perentorio de obra de TREINTA (30) meses comprometido en su oferta, o al momento de la presentación del Acta de Fin de Obra, lo que ocurra primero, el CONCESIONARIO deberá acompañar todos los certificados de obras y demás documentación respaldatoria que acrediten el monto de las inversiones efectivamente concretadas.

Artículo 4 CANON

4.1. El canon total a pagar por el CONCESIONARIO por los TREINTA (30) años de concesión se establece en la suma de [] UVAs, equivalentes a TRESCIENTAS (300) cuotas mensuales de [] UVAS cada una de ellas (el “Canon Fijo”).

Dada la envergadura de la OBRA y la Inversión Inicial que deberá realizar el CONCESIONARIO, el CONCEDENTE acuerda diferir el pago del Canon Fijo por el uso del Inmueble Concesionado, SESENTA (60) meses contados desde la firma del presente Contrato. En función de ello, el **CONCESIONARIO comenzará a abonar el Canon Fijo a partir del mes de [] de 2024.**

4.6. A partir del Sexto año, dentro de los CIENTO VEINTE (120) días de finalizado cada año calendario, el CONCESIONARIO calculará el OCHO POR CIENTO (8%) del monto total que haya facturado neto de Impuesto al Valor Agregado e Ingresos Brutos, con motivo de las actividades desarrolladas en el Inmueble Concesionado durante el año calendario anterior (Canon Contingente). En el caso que el Canon Contingente sea



superior a la totalidad del Canon Fijo pagado durante ese año por el CONCESIONARIO al CONCEDENTE en virtud de lo establecido en el Artículo 4.1 (Monto Pagado), el CONCESIONARIO abonará al CONCEDENTE dentro de los TREINTA (30) días siguientes, la diferencia entre el Canon Contingente y el Monto Pagado.

4.13. “El incumplimiento, en tiempo y forma, en el pago del canon de TRES (3) períodos mensuales consecutivos o de seis (6) períodos mensuales no consecutivos cada TRES (3) años de vigencia del Contrato, habilitará a la CONCEDENTE a ejercer sus facultades rescisorias previstas en el Artículo 14 del presente con causa en el incumplimiento del CONCESIONARIO, previa intimación por escrito por parte del CONCEDENTE al cumplimiento por un plazo de DIEZ (10) días hábiles. Serán considerados de igual manera los incumplimientos del pago del Canon Contingente si éste fuera aplicable”.

Artículo 8 INFORME ANUAL

8.1. Dentro de los CIENTO VEINTE (120) días posteriores al cierre de cada ejercicio fiscal, el CONCESIONARIO deberá presentar al CONCEDENTE un informe anual dando cuenta del desempeño financiero y operativo de la actividad desarrollada en el Inmueble Concesionado durante el año inmediato anterior el cual deberá contener como mínimo la información requerida en el punto 13 del ANEXO C del Pliego de Bases y Condiciones particulares que pasa a integrar el presente Contrato como Anexo III (el “Informe Anual”).



ANEXO E

GRILLA DE PONDERACIONES

CRITERIOS DE EVALUACION													A	B	C	D	PUNTAJE TOTAL				
Apartado	Peso de apartado/total	Categoría	Peso / apartado	N	Item	Peso / categoría	Descripción	Peso Descripción / ítem	Peso Descripción / Categoría	Cumple	Cumple Parcialmente	No cumple	Puntaje	Puntaje por Descripción	SUMA A*PESO/CATEGORÍA	SUMA B*PESO/APARTADO		SUMA C*PESO APARTADO/TOTAL			
PROPUESTA URBANA Y ARQUITECTÓNICA	35%	ESPACIO DE USO PÚBLICO	60%	I	DISEÑO DE ESPACIO DE USO PÚBLICO	33%	I.I Area Absorbente	50%	8%	10	5	0	0	0	0	0	0	6,5			
					I.II Equipamiento y Mobiliario		50%	12%	10	5	0	0									
				II	CORREDOR DE MOVILIDAD	27%	III.I Diseño de corredor	71%	10%	10	5	0	0	0	0						
							III.II Tecnología constructiva	29%	6%	10	5	0	0	0							
				III	IMPLANTACIÓN	17%	II.I Balance de Superficies	100%	10%	10	5	0	0	0	0						
				IV	SUSTENTABILIDAD	13%	IV.I Calidad y Durabilidad de materiales	50%	4%	10	5	0	0	0	0						
							IV.II Consumo de agua	50%	4%	10	0	0	0	0							
				V	ORIGINALIDAD Y RELEVANCIA	10%		100%	6%	10	5	0	0	0	0						
				ESPACIO LOCATIVO	40%	VI	ARTICULACIÓN CON EL ENTORNO	60%	VI.I Permeabilidad	50%	12%	10	5	0	0				0	0	0
									VI.II Acceso y Frentes	50%	12%	10	0	0	0				0		
		VII	SUSTENTABILIDAD			23%	VII.I Calidad y Durabilidad de materiales	50%	5%	10	0	0	0	0	0	0					
							VIII.II Manejo de Residuos	50%	4%	10	0	0	0	0							
		VIII	ORIGINALIDAD Y RELEVANCIA			18%	IX. I Morfología	33%	2%	10	0	0	0	0	0	0					
							IX.II Usos Propuestos	34%	3%	10	0	0	0	0							
					IX.III Innovacion Constructiva	33%	2%	10	0	0	0	0	0								
INVERSIÓN	50%	PLAN DE INVERSIONES					100%		X	X	X	10		5							
CANON	15%	CANON OFERTADO					100%		X	X	X	10		1,5							
PLUS X OFERTAR LINEA COMPLETA							0,1														
										RESULTADO		150,00									

ASUNCIONES

% cumplimiento	a=	Puntaje de acuerdo a la evaluación de cada ítem (10, 5 o 0 puntos)
ponderación	b=	Ponderación de los ítems, según grado importancia en porcentaje
puntaje	c=	Puntaje, surge de multiplicar el cumplimiento por la ponderación
resultado	BN	Bajo Nivel. 0-649 puntos
	N -	Nivel Menos. 650-799 puntos
	N	Nivel. 800-1000 puntos



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

Hoja Adicional de Firmas
Circular COMPR.AR

Número:

Referencia: Circular N° 1 – Aclaraciones y Modificaciones al Pliego de Bases y Condiciones Particulares del Concurso Público de Etapa Única Nacional N° 392-0003-CPU19.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 20 pagina/s.