



**LICITACIÓN PÚBLICA Nº 392-0016-
LPU17**

**Objeto: "LOCACIÓN DE UN (1)
INMUEBLE POR UN PERIODO DE
SESENTA (60) MESES".**

EX-2017-19250392 - -APN-DCYC#AABE

ÍNDICE

ARTÍCULO 1°.- OBJETO.	3
ARTÍCULO 2°.- ORGANISMO CONTRATANTE.	3
ARTÍCULO 3°.- PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.	4
ARTÍCULO 4°: VISTA, RETIRO, CONSULTAS, CIRCULARES ACLARATORIAS Y/O MODIFICATORIAS AL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES.	4
ARTÍCULO 5°: PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS. FECHA DE APERTURA DE LAS MISMAS.	5
ARTICULO 6°: TRATAMIENTO FISCAL.	6
ARTÍCULO 7°: CONTENIDO DE LAS OFERTAS	6
ARTÍCULO 8°.- PLAZO DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA.	11
ARTÍCULO 9°: FALSEAMIENTO DE DATOS.	11
ARTÍCULO 10: CRITERIO DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.	12
ARTÍCULO 11: COMUNICACIÓN DEL DICTAMEN DE EVALUACIÓN	13
ARTÍCULO 12: IMPUGNACIONES AL DICTAMEN	13
ARTÍCULO 13: ADJUDICACIÓN	14
ARTÍCULO 14: PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.	14
ARTÍCULO 15: CONDICIONES DE ENTREGA:	14
ARTÍCULO 16: VIGENCIA DEL CONTRATO	14
ARTÍCULO 18: PENALIDADES Y SANCIONES.	15
ARTÍCULO 19: SUPERVISIÓN DE LOS TRABAJOS. ENTREGA DEL INMUEBLE.	16
ARTÍCULO 20: RECEPCIÓN DEFINITIVA.	16
ARTÍCULO 21: FORMA Y PLAZO DE PAGO.	17
ARTÍCULO 22: USO Y GOCE DEL INMUEBLE – GASTOS E IMPUESTOS.	19
ARTÍCULO 23: VICIOS OCULTOS	19
ARTÍCULO 24: NORMATIVA APLICABLE.	19
ARTÍCULO 25: JURISDICCIÓN	21
ANEXO I: ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	22
ANEXO II - DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES - DECRETO 202/2017	36
ANEXO III – MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN:	43
	2

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES

ARTÍCULO 1°.- OBJETO.

La presente Licitación Pública tiene por objeto la celebración de un contrato de LOCACIÓN en los términos del artículo 1187 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, por un plazo de SESENTA (60) meses, respecto de UN (1) inmueble, edificio o conjunto edilicio para ser destinado a las oficinas ministeriales que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO designe.

Alcance del Objeto:

El inmueble, edificio o conjunto edilicio ofertado deberá tener una superficie de piso/alfombra/utilizable de entre 5.000 m² y 18.000 m², con un plazo de entrega no inferior a los SEIS (6) meses y no superior a los DOCE (12) meses contados desde el perfeccionamiento del contrato.

A tales efectos, el oferente podrá proponer, al momento de la presentación de la oferta:

- UN (1) inmueble, conjunto edilicio, edificio terminado o,
- UN (1) inmueble, conjunto edilicio, edificio en proceso de construcción o reforma.

ARTÍCULO 2°.- ORGANISMO CONTRATANTE.

El organismo contratante es la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (la "AABE" o la "Agencia"), con domicilio en la Avenida Dr. José Ramos Mejía 1302, Piso 3, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El área de la Agencia a cargo de la contratación será la DIRECCIÓN DE COMPRAS Y CONTRATACIONES (UOC 392), con domicilio en la Avenida Dr. José María Ramos Mejía 1302, Piso 1, Oficina 101/103, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CP 1104), correo electrónico: compras@bienesdeleestado.gob.ar.

ARTÍCULO 3º.- PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.

El procedimiento de selección, número, ejercicio, clase y modalidad por el cual se registrá la presente contratación será el siguiente:

- PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN/Nº/EJERCICIO: Licitación Pública Nº 392-0016-LPU17.
- CLASE: De Etapa Única Nacional.
- MODALIDAD: Llave en mano.
- RUBRO: Locaciones.

ARTÍCULO 4º: VISTA, RETIRO, CONSULTAS, CIRCULARES ACLARATORIAS Y/O MODIFICATORIAS AL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES.

Vista. Cualquier persona podrá tomar vista del Pliego en el sitio de Internet de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES <https://comprar.gob.ar/>

Retiro del Pliego de Bases y Condiciones Particulares. El Pliego se encuentra a disposición de los interesados para su consulta y adquisición en el sitio de Internet <https://comprar.gob.ar/> sin costo alguno.

“Consultas al Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Los oferentes acreditados y que hubieran cumplido con el procedimiento de registración, autenticación y autorización como usuario externo del Sistema Electrónico de Contrataciones de la Administración Nacional (“COMPR.AR”) podrán formular consultas al Pliego a través de COMPR.AR hasta TRES (3) días previos a la fecha fijada para la apertura de las ofertas. No se aceptarán consultas telefónicas y no serán contestadas aquellas que se presenten fuera de término.

Circulares Aclaratorias y/o Modificadorias al Pliego. La AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO podrá elaborar, emitir y comunicar circulares aclaratorias y/o modificadorias al Pliego, de oficio o como respuesta a consultas de los interesados.

Las Circulares Aclaratorias se comunicarán con DOS (2) días como mínimo de anticipación a la fecha fijada para la presentación de las ofertas a todos los interesados que hubiesen retirado, solicitado o descargado el Pliego y al que hubiere efectuado la consulta que origina la circular.

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

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

No será requisito para presentar ofertas, ni para la admisibilidad de las mismas, ni para contratar, haber descargado el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

No obstante, quienes no lo hubiesen descargado conforme se indica precedentemente, no podrán alegar el desconocimiento de las actuaciones que se hubieren producido hasta el día de la apertura de las ofertas, quedando bajo su responsabilidad llevar adelante las gestiones necesarias para tomar conocimiento de aquellas.

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

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

A fin de garantizar su validez, la oferta electrónicamente cargada deberá ser confirmada por el oferente, quien podrá realizarlo únicamente a través de un usuario habilitado para ello, conforme la normativa aplicable. Las ofertas que se pretendan presentar fuera del término fijado en la convocatoria para su recepción, serán rechazadas sin más trámite de acuerdo a lo establecido en el Artículo 22 del Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, aprobado por la Disposición ONC N° 62 – E/2016 .

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

Sólo se admitirán las ofertas presentadas por medio de la plataforma COMPR.AR, no serán consideradas válidas las ofertas presentadas en papel en la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

ARTICULO 6º: TRATAMIENTO FISCAL.

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO está exenta frente al IVA e Impuesto a las Ganancias. No debe, por lo tanto discriminarse en la oferta la incidencia del gravamen, el que debe ser incluido en el precio final que se coticie. La Agencia, de acuerdo a resoluciones generales de la AFIP, actúa con el carácter de agente de retención de los Impuestos al Valor Agregado y a las Ganancias; en consecuencia, se practicarán retenciones en los casos que así correspondan. En el supuesto que el proveedor se hallare comprendido en algún régimen especial, fuere exento o no alcanzado por los tributos, deberá acreditar esta circunstancia en el momento de la oferta, acompañando copia normativa que así lo determina. Sin perjuicio de ellos, quien resultare finalmente adjudicatario y se encuentre bajo tales condiciones, deberá adjuntar la constancia en oportunidad de cada factura, acreditando así, la vigencia del régimen especial.

ARTÍCULO 7º: CONTENIDO DE LAS OFERTAS

Las ofertas realizadas bajo el presente Pliego deberán presentarse junto con toda la documentación que se detalla a continuación:

REQUISITOS ADMINISTRATIVOS:



7.1. DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LA PERSONA DEL OFERENTE:

En caso de tratarse de una persona jurídica, deberá presentar copias de (i) su instrumento constitutivo y las modificaciones al mismo; (ii) la última designación de autoridades y (iii) la decisión adoptada por el órgano interno competente de la persona jurídica que autorice la presentación de ofertas en el marco de la presente Licitación Pública.

En caso de tratarse de una persona humana, deberá presentar copia de su Documento Nacional de Identidad o pasaporte y denunciar su estado civil o de convivencia presentando copia del Documento Nacional de Identidad de su cónyuge o conviviente o, en su caso, Certificado de matrimonio.

En caso de que DOS (2) o más personas se presentasen en conjunto denunciando la existencia de una de las formas asociativas previstas en el Capítulo 16 del Título IV del Código Civil y Comercial de la Nación, deberá acompañarse el contrato respectivo con sus inscripciones correspondientes.

Los fiduciarios que se presenten en carácter de tales respecto de un fideicomiso deberán acompañar copia del contrato de fideicomiso como así también sus modificaciones y denunciar a las personas que revistan el carácter de beneficiarios del fideicomiso a la fecha de la presentación de la oferta.

En caso de tratarse de personas jurídicas en formación deberán indicar claramente (i) la razón social, el CUIT provisorio de la persona jurídica en formación y presentar fotocopia de su estatuto o contrato social y sus modificaciones como así también de su acto constitutivo si este se encontrase en un instrumento distinto de su estatuto social; y (ii) las personas humanas que resulten solidariamente responsables con la persona jurídica en formación hasta la inscripción de la misma, conforme el acta constitutiva o la legislación aplicable. En relación con cada una de dichas personas humanas, deberá acompañarse la información y documentación requerida en los apartados precedentes para el caso de personas humanas que resulten oferentes bajo el presente Pliego.

7.2 INSCRIPCIÓN EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN DE PROVEEDORES

(SIPRO): No es exigible el requisito de incorporación al Sistema de Proveedores (SIPRO) para los locadores que arrienden bienes al Estado, salvo en los casos que dicha actividad sea regular y/o habitual de conformidad con lo establecido en la Disposición Nº 62/2016 de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES.

No obstante, quienes estén exceptuados de estar incorporados en el Sistema de Proveedores (SIPRO), deberán igualmente realizar la preinscripción.

Cabe indicar, que el requisito de preinscripción resulta indispensable en los procedimientos que tramiten por el sistema electrónico, por cuanto con la preinscripción se realiza la asignación de usuarios a los proveedores, a fin de que puedan participar en los procedimientos de selección que se efectúan a través del Sistema Electrónico de Contrataciones denominado COMPR.AR.

7.3 CERTIFICADO FISCAL VIGENTE PARA CONTRATAR: Los oferentes deberán poseer el certificado expedido por la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS entidad autárquica en el ámbito del MINISTERIO DE HACIENDA, en los casos que corresponda, y con las formalidades legales pertinentes, de conformidad con lo establecido por la Resolución General N° 1814/05 de dicho Organismo. En caso de no poseerlo deberán acreditar la nota presentada ante la dependencia de la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS en la cual se encuentren inscriptos a los fines de solicitar el 'Certificado Fiscal para Contratar'. Es obligación del oferente comunicar al organismo contratante la denegatoria a la solicitud del certificado fiscal para contratar emitida por la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS dentro de los CINCO (5) días de haber tomado conocimiento de la misma.

7.4 ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN: Los oferentes deberán tramitar el alta de sus apoderados y/o representantes legales en el Sistema de Información de Proveedores accediendo al sitio de Internet de COMPR.AR, el Administrador Legitimado del oferente o bien quien tuviera poder para actuar en su representación, deberá ingresar a la plataforma de Tramitación a Distancia (TAD) con su Clave Fiscal. Allí deberá ingresar en formato digital toda la documentación detallada en el Artículo 9° del Anexo de la Disposición N° 64 - E/2016 de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES, la que deberá ser legible y completa, y escaneada de su original.

7.5 CONFLICTO DE INTERESES DECRETO N° 202/2017: Los interesados en participar de la presente contratación, deberán presentar una Declaración Jurada de Intereses donde declare si se encuentra o no alcanzado por algunos de los supuestos de vinculación conforme lo establecido en el Decreto N° 202/2017. De conformidad

con la Resolución Nº 11 E/2017 de la SECRETARIA DE ÉTICA PÚBLICA, TRANSPARENCIA Y LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN del MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS se adjunta el Formulario de dicha declaración como **ANEXO II** al presente pliego.

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

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

Autorización:

PRESIDENTE de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO –
DR. RAMÓN MARIA LANÚS

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

Aprobación:

SEÑOR JEFE DE GABINETE DE MINISTROS – LIC. MARCOS PEÑA.

7.6. INFORME DE DOMINIO DEL INMUEBLE. Los oferentes deberán acompañar un informe de dominio relativo al Inmueble ofrecido expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de fecha de expedición no anterior a los TREINTA (30) días de la presentación de la oferta.

7.7. ANTECEDENTES EMPRESARIALES DE LOS OFERENTES DE INMUEBLES A REFACCIONAR, REMODELAR O EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.

Adicionalmente, los oferentes bajo los tipos de inmueble en proceso de reforma y de inmueble en proceso de construcción deberán demostrar su capacidad técnica, operativa y financiera para refaccionar el inmueble en los términos y condiciones ofertados y su experiencia en los últimos QUINCE (15) años, llevadas a cabo en Argentina o en el exterior. La acreditación de dicha capacidad deberá realizarse mediante cualquier medio idóneo a tal fin.

Los oferentes deberán acreditar experiencia general y específica en el desarrollo de

edificios de oficinas, u obras de carácter y/o complejidad similar. Este requisito deberá comprender: a su organización empresarial, los recursos humanos propios y de terceros comprometidos, así como también deberá demostrar que posee el equipamiento y las capacidades técnicas, administrativas y financieras para la entrega del inmueble en tiempo y forma y de conformidad con las especificaciones técnicas requeridas:

- I. Los oferentes deberán presentar dentro de la propuesta y para su consideración, el equipo de profesionales especialistas y asesores que formarán parte del proyecto, adjuntando en todos los casos su curriculum vitae y que deberá comprender al menos los siguientes rubros:
 1. Especialista en obras civiles.
 2. Especialista en estructuras.
 3. Especialista en instalaciones eléctricas.
 4. Especialista en instalaciones sanitarias.
 5. Especialista en instalaciones contra incendio
 6. Especialista en instalaciones termo-mecánicas.
 7. Especialista en arquitectura sustentable y uso racional de la energía.
 8. Especialista en Cómputo y Presupuesto.

REQUISITOS ECONOMICOS FINANCIEROS:

7.8 COTIZACIÓN: Para realizar la oferta, en caso de discrepancia entre las especificaciones técnicas indicadas en el Pliego COMPR.AR respecto de las fijadas en el **ANEXO I- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS** del presente Pliego, se deberá tener en cuenta como válido lo detallado en este último.

El oferente deberá cotizar su oferta en DOLARES ESTADOUNIDENSES completando el formulario de planilla de cotización generado por COMPR.AR, consignando el precio locativo mensual y total cierto en números.

Los precios cotizados serán considerados a todos los efectos fijos e inamovibles, por aplicación del Artículo 10 de la Ley N° 23.928 conforme las modificaciones establecidas en el Artículo 4° de la Ley N° 25.561, resultando inadmisibles cualquier sistema de variación de costos y/o repotenciación de precios.

Se entenderá en consecuencia que se encuentran incluidas en el precio todas las prestaciones, que resulten necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato y que, de acuerdo a su juicio y experiencia, deberán realizar para el fiel cumplimiento de sus obligaciones, aunque las mismas no estén explicitadas en la oferta.

REQUISITOS TÉCNICOS:

7.9 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL INMUEBLE OFRECIDO. Los oferentes deberán adjuntar la totalidad de la documentación técnica que acredite el cumplimiento de las Especificaciones Técnicas detalladas en el **ANEXO I** del presente Pliego en relación con el Inmueble, conjunto edilicio, o edificio en proceso de construcción, objeto de la oferta, como así también indicar específicamente el plazo de entrega del inmueble, de conformidad con lo establecido en el presente pliego.

La documentación deberá presentarse acompañada de un listado detallado de todos los planos y documentos que la componen. Así también las páginas y documentos deberán tener una numeración que permita identificarlos y estar separados por carátulas al comienzo de cada sección con un título que identifique el contenido.

ARTÍCULO 8º.- PLAZO DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA.

Los oferentes deberán mantener firmes las ofertas por el término de NOVENTA (90) días corridos, contados a partir de la fecha del acto de apertura. Al término del plazo referido, las ofertas serán renovadas automáticamente por idéntico plazo, de no mediar notificación fehaciente en contrario de los oferentes con una antelación de DIEZ (10) días corridos a la fecha de vencimiento de las mismas. Esta opción, podrá ser ejercida por los proponentes, una vez vencido el primer plazo establecido.

ARTÍCULO 9º: FALSEAMIENTO DE DATOS.

El falseamiento de datos podrá dar lugar a la exclusión del oferente, sin perjuicio de las sanciones que posteriormente pudieran corresponderle. Si la falsedad fuere advertida con posterioridad al perfeccionamiento del contrato, podrá ser considerada causal de rescisión del mismo por culpa del proveedor, con pérdida de la garantía de cumplimiento del contrato, sin perjuicio de las demás responsabilidades que pudieren corresponderle.

ARTÍCULO 10: CRITERIO DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.

Se tendrá en cuenta el cumplimiento de las exigencias del presente Pliego, a efectos de permitir su análisis desde el punto de vista económico financiero, administrativo y técnico. La adjudicación de la presente contratación se realizará a favor de la oferta que resulte admisible y conveniente. Dicha conveniencia será evaluada en función del precio por metro cuadrado de alfombra conforme se detalla a continuación, conforme se detalla a continuación, y de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 15 del Decreto N° 1023/2001.

$$\text{Valor Económico de Comparación} \left(\frac{\text{US\$}}{\text{m}^2} \text{ de superficie de piso} \right) \\ = \frac{\text{Canon Locativo Mensual (US\$)}}{\text{Metros Cuadrados de Superficie de piso (m}^2\text{)}}$$

En cuanto al concepto de SUPERFICIE DE PISO (ó ALFOMBRA), se define según el Código de Edificación de la CABA.

SUPERFICIE DE PISO: Área total de un piso comprendida dentro de las paredes exteriores, menos: las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.

- Medios de escape: Medio de salida exigido, que constituye la línea natural de tránsito que garantiza una evacuación rápida y segura. Cuando la edificación se desarrolla en uno o más niveles el medio de escape estará constituido por:
 - Primera sección: ruta horizontal desde cualquier punto de un nivel hasta una salida.
 - Segunda sección: ruta vertical, escaleras abajo hasta el pie de las mismas.
 - Tercera sección: ruta horizontal desde el pie de la escalera hasta el exterior de la edificación.

Asimismo, respecto de la evaluación de los oferentes, la información obrante en bases de datos de organismos públicos, donde consten antecedentes de las personas físicas o jurídicas que presenten ofertas, será considerada a fin de determinar la elegibilidad de las mismas. Se desestimarán las ofertas de aquellas empresas o personas físicas que exhiban reiterados incumplimientos de sus obligaciones (conforme artículo 16 del citado Decreto y los artículos 66 inc. c) y 68 inc. g) del Decreto 1030/2016). Se

considerará como antecedente negativo en la evaluación de la oferta presentada por el oferente, las sanciones que le hubieran sido aplicadas de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional aprobado por el Decreto N° 1023/01, sus modificativos y complementarios.

Los oferentes deberán contemplar la posibilidad de responder a todo tipo de aclaraciones, incluyendo la provisión de documentación adicional, detalles de ciertos antecedentes, realización por parte de personal de la AABE de una visita al inmueble y toda otra documentación que se considere relevante, a efectos de realizar una mejor evaluación de la oferta, a requerimiento de la Comisión Evaluadora.

Visita al Inmueble Ofertado. La Agencia podrá visitar e inspeccionar los Inmuebles ofrecidos en el marco del presente, con el objeto de verificar el cumplimiento de las Especificaciones Técnicas o la posibilidad de que ellas sean cumplidas en relación con cada Inmueble, obligándose el oferente a permitir dichas visitas, evacuar todas las dudas y poner en funcionamiento la totalidad de las instalaciones, de modo que la Agencia pueda constatar su estado de conservación y funcionamiento.

Informe de Tasación de los Inmuebles: Asimismo, se enviará la totalidad del detalle de los inmuebles ofertados al TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN o a un Banco o repartición oficial que cumpla similares funciones para la obtención, como elemento de juicio, de la correspondiente tasación del valor del locativo de cada inmueble.

ARTÍCULO 11: COMUNICACIÓN DEL DICTAMEN DE EVALUACIÓN

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

ARTÍCULO 12: IMPUGNACIONES AL DICTAMEN

Se podrá impugnar el dictamen de evaluación dentro de los TRES (3) días de su difusión en el sitio <https://comprar.gob.ar>, previa integración de la garantía regulada en el artículo 78, inciso d) del Anexo al Decreto N°1030/2016.

ARTÍCULO 13: ADJUDICACIÓN

La presente contratación será adjudicada a la oferta que cumpliendo con todos los requerimientos administrativos, técnicos y económicos - financieros, a sólo criterio de este Organismo, resulte más conveniente.

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

La adjudicación será notificada al adjudicatario o adjudicatarios y al resto de los oferentes, dentro de los TRES (3) días de dictado el acto respectivo, mediante la difusión en el sitio <https://comprar.gob.ar> se enviarán avisos mediante mensajería del COMPR.AR.

ARTÍCULO 14: PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.

La notificación del respectivo documento contractual al adjudicatario se realizará mediante la difusión en el sitio <https://comprar.gob.ar> y se enviarán avisos mediante mensajería del COMPR.AR.

El Contrato de Locación, cuyo modelo se adjunta al presente como ANEXO III, será suscripto entre las partes y se adjuntará al documento emitido por el COMPR.AR

En la fecha, hora y lugar indicados en la notificación posterior al acto de adjudicación, las partes suscribirán el Contrato de Locación ante la ESCRIBANÍA GENERAL DEL GOBIERNO DE LA NACIÓN.

ARTÍCULO 15: CONDICIONES DE ENTREGA:

El inmueble o conjunto edilicio deberá ser entregado en total cumplimiento con las Especificaciones Técnicas establecidas en el presente pliego y con la totalidad de las instalaciones en óptimo estado de funcionamiento y conservación para su utilización conforme a destino.

ARTÍCULO 16: VIGENCIA DEL CONTRATO

La locación será por un periodo de SESENTA (60) meses contados desde la efectiva Entrega Total del inmueble o conjunto edilicio.

Los plazos de entrega se computarán a partir del momento en que se perfeccione el contrato dentro de los DIEZ (10) días de notificado el acto de adjudicación, estos plazos podrán ser como mínimo SEIS (6) meses contados desde el perfeccionamiento del contrato y como plazo máximo de entrega DOCE (12) meses de perfeccionado el contrato.

El oferente deberá indicar en su oferta el plazo en que se compromete a entregar el inmueble, el que deberá ser conforme lo detallado en el presente artículo

ARTÍCULO 17: UBICACIÓN DE LA LOCACIÓN.

El inmueble o conjunto edilicio deberá estar ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en los límites de los barrios de La Boca, Barracas, Parque Patricios, Nueva Pompeya, Villa Soldati, Villa Riachuelo, Villa Lugano, Parque Avellaneda, Liniers, Mataderos y Constitución.

Podrá considerarse otra ubicación, dentro de la localidad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una tolerancia de hasta QUINIENTOS (500) metros, fuera de los límites indicados.

ARTÍCULO 18: PENALIDADES Y SANCIONES.

Este organismo no admitirá ningún tipo de reclamo por desconocimiento del Pliego. Asimismo, de resultar pertinente, se podrán aplicar a los oferentes, adjudicatarios y co-contratantes, en caso de corresponder, serán pasibles de las pertinentes penalidades y sanciones establecidas en el Artículo 29 del Decreto Nº 1023/01, sus modificaciones y complementarios y en los artículos 102 y 106 del Anexo al Decreto Nº 1030/16. A saber:

Penalidades:

- Pérdida de la garantía de mantenimiento de oferta.
- Pérdida de la garantía de cumplimiento de contrato.
- Multa por mora en el cumplimiento de sus obligaciones.
- Rescisión por su culpa.

Sanciones:

- Apercibimiento
- Suspensión
- Inhabilitación

Cabe resaltar que aquellos oferentes a quienes se le desestime la oferta, podrán ser pasibles de apercibimiento, salvo en los casos en que se prevea una sanción mayor. A tales efectos serán remitidos a la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES aquellos antecedentes que resulten necesarios para la aplicación de las sanciones correspondientes.

Multa por entrega fuera de término del inmueble

Sin perjuicio de la penalidad prevista en el art. 102 apartado c.1 del Decreto 1030/2016, dicho incumplimiento por parte del Locador causará, además, el devengamiento de una multa, en concepto de cláusula penal, a favor de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, de una suma diaria denominada en Dólares Estadounidenses equivalente a un 5% (cinco por ciento) de la suma acordada como canon locativo mensual por cada día de atraso en la entrega del Inmueble. La mora será automática por lo que no requerirá de interpelación previa.

ARTÍCULO 19: SUPERVISIÓN DE LOS TRABAJOS. ENTREGA DEL INMUEBLE.

19.1. Supervisión. Para el supuesto caso que la oferta que resultare adjudicada involucrara un Inmueble a Refaccionar o que se encuentre en construcción, la AABE tendrá el más amplio derecho a verificar y supervisar en todo momento el grado de avance de los trabajos relacionados con la preparación, refacción o la construcción del Inmueble, sea que el mismo se encuentre construido o se encuentre a refaccionar, a efectos de verificar la adecuación de los mismos a las Especificaciones Técnicas y la calidad de los materiales ofrecidos en la oferta..

19.2. Delegación. La supervisión podrá ser ejercida por la Agencia en forma directa o por cualquier persona a quien la Agencia delegare tal facultad.

ARTÍCULO 20: RECEPCIÓN DEFINITIVA.

La recepción del inmueble se realizará al vencimiento del plazo de entrega ofertado, previa verificación por parte de la unidad requirente y la comisión de recepción en la

que se constatarán las condiciones del inmueble conforme el ANEXO I del presente. Cumplido, las partes suscribirán un acta de entrega.

ARTÍCULO 21: FORMA Y PLAZO DE PAGO.

Los pagos serán efectuados mensualmente, por mes vencido, dentro de los TREINTA (30) días de presentación de factura, en PESOS, teniendo en cuenta el tipo de cambio vendedor del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA vigente al momento de liberar la orden de pago.

Los sujetos alcanzados por la Resolución General AFIP N° 2853/2010, modificada por la Resolución General AFIP N° 2939/2010 y Resolución General AFIP N° 2973/2010, tienen la obligación de presentar factura electrónica, a la siguiente dirección de correo electrónico: cuentasapagar@bienesdelestado.gob.ar.

Las facturas, que serán "B" o "C", deberán expresar la leyenda siguiente: "*Esta factura, en su precio final, contiene de I.V.A. la suma de \$.....*". En caso de productos gravados con distintas alícuotas deberán indicarse las mimas.

Además, deberá tenerse en cuenta el Tratamiento Fiscal enunciado en el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Los pagos del TESORO NACIONAL, se efectuarán conforme a las disposiciones que a tales fines determine la SECRETARÍA DE HACIENDA del MINISTERIO DE HACIENDA.

Información de cuenta bancaria: A los efectos de percibir el pago por los servicios prestados, el adjudicatario deberá informar su número de cuenta Bancaria en moneda nacional, corriente o de ahorro, la que deberá hallarse abierta en alguno de los bancos adheridos al sistema, autorizados a operar como agente pagador, que se indican a continuación:

- 1.BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.
- 2.BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA
- 3.BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
- 4.ICBC ARGENTINA S.A.
- 5.CITIBANK N.A.

- 6.BBVA BANCO FRANCES S.A.
- 7.BANCO DE CORDOBA S.A.
- 8.BANCO SUPERVIELLE S.A.
- 9.BANCO CIUDAD DE BUENOS AIRES
- 10.BANCO PATAGONIA S.A.
- 11.BANCO HIPOTECARIO S.A.
- 12.BANCO SAN JUAN S.A.
- 13.BANCO DEL TUCUMÁN S.A.
- 14.BANCO SANTANDER RIO S.A.
- 15.BANCO DEL CHUBUT S.A.
- 16.BANCO PROVINCIA DEL NEUQUÉN S.A.
- 17.HSBC BANK ARGENTINA S.A
- 18.BANCO CREDICOOP COOPERATIVO LIMITADO
- 19.BANCO DE VALORES S.A.
- 20.BANCO ITAÚ ARGENTINA S.A.
- 21.BANCO PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO
- 22.BANCO MACRO S.A.
- 23.NUEVO BANCO DEL CHACO S.A.
- 24.BANCO DE FORMOSA S.A.
- 25.NUEVO BANCO DE SANTA FE S.A.
- 26.NUEVO BANCO DE ENTRE RÍOS S.A.

Dado que los pagos que realiza el Tesoro se efectúan mediante acreditación en la cuenta bancaria informada por el proveedor, el cumplimiento de este requisito es necesario para percibir los pagos a los que resulte acreedor.

Alta en el padrón único de entes: Para resultar adjudicatario el oferente deberá estar dado de alta en el Padrón Único de Entes del SISTEMA DE INFORMACIÓN FINANCIERA que Administra, el MINISTERIO DE HACIENDA, de conformidad con lo dispuesto por la Disposición Nº 40 de la CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN y Nº 19 de la TESORERÍA GENERAL DE LA NACIÓN de fecha 8 de julio de 2010, ambas de la citada cartera de Estado, o las que en el futuro las reemplacen.

Quienes no posean número de beneficiario, deberán solicitarlo a la DIRECCIÓN DE CONTABILIDAD, PRESUPUESTO Y FINANZAS, sita en Av. Ramos Mejía 1302, Piso

2º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires o por correo certificado, o a la dirección de correo electrónico oantoncelli@bienesdelestado.gob.ar.

ARTÍCULO 22: USO Y GOCE DEL INMUEBLE – GASTOS E IMPUESTOS.

22.1. Obligaciones del co-contratante. El co-contratante mantendrá en el uso y goce pacífico del Inmueble objeto del Contrato de Locación al ESTADO NACIONAL durante todo el tiempo que dure su vigencia, debiendo adoptar, a su costo y cargo, todas las medidas necesarias a tal efecto, haciéndose responsable por o vicios ocultos del bien, que lo afecten total o parcialmente. El co-contratante responderá por toda turbación que llegare a sufrir el ESTADO NACIONAL en la tenencia del bien.

22.2. Obligaciones del ESTADO NACIONAL. Por su parte, el ESTADO NACIONAL se obliga a conservar el Inmueble objeto del Contrato de Locación en el mismo estado que tenga al tiempo de la entrega, salvo el deterioro ocasionado por el uso normal y el goce legítimo del Inmueble, haciéndose cargo del pago de todos los gastos que su preservación demande. El ESTADO NACIONAL no podrá efectuar demoliciones ni introducir modificaciones estructurales sin la conformidad del co-contratante.

22.3. Impuestos, Tasas y Contribuciones. El ESTADO NACIONAL toma a su cargo el pago de su propio consumo de Energía Eléctrica, Gas y Teléfono, y de las Expensas Ordinarias durante todo el tiempo que dure la ocupación. Por su parte, el co-contratante abonará la tasa por alumbrado, barrido y limpieza (conservación de vía pública), contribución territorial (impuesto inmobiliario) y todo otro impuesto, tasa o contribución nacional, provincial y/o municipal que surgiera con posterioridad a la firma del contrato, el pago de Aguas y todos los gastos de Expensas Extraordinarias u otras que establezcan los Reglamentos de Copropiedad del inmueble

ARTÍCULO 23: VICIOS OCULTOS

El ESTADO NACIONAL no será responsable de los vicios ocultos que registre el inmueble y que causen perjuicios para si o para terceros durante el periodo de locación.

ARTÍCULO 24: NORMATIVA APLICABLE.

El presente procedimiento de selección, el contrato y su posterior ejecución se registrarán por el Decreto Nº 1023/01 y sus modificatorios, el Reglamento aprobado por el

Decreto N° 1030/16, el Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional aprobado mediante la Disposición ONC N° 62 - E/2016, el Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aplicable aprobado mediante Disposición ONC N° 63 - E/2016, la Disposición ONC N° 65 - E/2016 "Habilitación del Sistema Electrónico de Contrataciones de la Administración Nacional "COMPR.AR"" y sus normas complementarias y por el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

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

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

- a) El Decreto Delegado N° 1023/01, sus modificatorios y complementarios.
- b) El Reglamento aprobado mediante el Decreto N° 1030/16.
- c) El Manual de procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional aprobado mediante Disposición ONC N° 62 – E/2016.
- d) El Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aplicable aprobado mediante Disposición ONC N° 63 – E/2016.
- e) La Disposición ONC N° 65 - E/2016 "Habilitación del Sistema Electrónico de Contrataciones de la Administración Nacional "COMPR.AR"" y sus normas complementarias.
- f) El Pliego de Bases y Condiciones Particulares.
- g) La oferta.
- h) La adjudicación.
- i) Contrato de Locación.
- j) Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y en su defecto, se aplicarán las normas de derecho privado y los usos y costumbres del mercado inmobiliario.

ARTÍCULO 25: JURISDICCIÓN

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

ANEXO I: ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1. MARCO LEGAL

Sera de aplicación para el análisis de los aspectos técnicos, las siguientes normas:

- I. Ley Nº 24.314 que regula la Accesibilidad de personas con movilidad reducida y su Decreto Nº 914/1997.
- II. Códigos de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- III. Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- IV. Conjunto normativo sobre Seguridad e Higiene.
- V. Conjunto normativo para Edificio Seguro en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- VI. Normas de la Asociación Nacional de Protección Contra Incendio (NFPA).
- VII. Normas para calefacción, aire acondicionado y ventilación (HVAC).
- VIII. Conjunto normativo, de aplicación obligatoria, utilizadas por el Consejo Profesional de Ingeniería Mecánica y Electricista (COPIME) para el ejercicio profesional.

2. SUPERFICIE.

El inmueble/conjunto edilicio/edificio, deberá contar con una superficie de piso (ó alfombra) de entre 5.000 a 18.000 m².

Definición de SUPERFICIE DE PISO según el código de Edificación de CABA:

SUPERFICIE DE PISO:

Área total de un piso comprendida dentro de las paredes exteriores, menos: las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.

- Medios de escape: Medio de salida exigido, que constituye la línea natural de tránsito que garantiza una evacuación rápida y segura. Cuando la edificación se desarrolla en uno o más niveles el medio de escape estará constituido por:
 - ✓ Primera sección: ruta horizontal desde cualquier punto de un nivel hasta una salida.
 - ✓ Segunda sección: ruta vertical, escaleras abajo hasta el pie de las mismas.
 - ✓ Tercera sección: ruta horizontal desde el pie de la escalera hasta el exterior de la edificación.

3. SALA DE EQUIPAMIENTO PRINCIPAL

3.1 Descripción general

La Sala de equipamiento principal es el lugar donde se prevé que se encontrarán los equipos de telecomunicaciones y se producirá la terminación mecánica de una o más partes del sistema de cableado.

El edificio deberá incluir una sala de equipamiento principal.

3.2 Sala de equipamiento principal

El adjudicatario garantizará que existan las siguientes condiciones:

- I. El piso del recinto debe situarse por encima de los niveles de inundación. No debe encontrarse en los niveles del sótano.
- II. Deberá incluir una acometida desde el frente de edificio hacia la sala de comunicaciones para la futura instalación de enlaces externos por fibra-óptica.
- III. Deberá incluir una acometida desde la azotea del edificio, para el caso en que se instalen radio-enlaces externos de comunicaciones o por fibra-óptica.
- IV. En caso de existir un sótano en el edificio, se requiere una acometida al sótano, para la posible instalación de enlaces por fibra-óptica
- V. La construcción debe ser estanca y cumplir con la norma IP 66.
- VI. Deberá incluir una acometida o ducto al pulmón o contra frente del edificio que implique el menor recorrido posible para la futura instalación de las cañerías asociadas a dos aires acondicionados redundantes. El diámetro de la acometida deberá ser de al menos 12 pulgadas que podrá dividirse en 3 acometidas o ductos de 4 pulgadas.
- VII. Su superficie total no deberá ser inferior a 30m². La superficie del mismo deberá contener 3 rectángulos disyuntos de no menos de 3.25 m x 2.40 m para permitir en el futuro la instalación de hileras de racks y aire acondicionado de precisión.
- VIII. Tanto los muros perimetrales, cielorraso, como la puerta de acceso deberán ser ignífugos con resistencia no menor a F90.
- IX. Poseer correcta iluminación que deberá ser no inferior a 500 LUX.
- X. Se deberá adaptar la instalación eléctrica para un consumo no menor a 50 KVA. se realizará la distribución eléctrica de la sala de equipamiento



directamente de barras (tablero general del edificio o seccionadora principal), para evitar la carga inductiva sobre dicha línea.

- XI. Se deberá incluir una instalación eléctrica para equipos de refrigeración y adaptar dicha instalación para un consumo no menor a 25 KVA.
- XII. La ubicación de la sala será seleccionada específicamente en un área que no exista riesgo de inundación y en que no se encuentre cercana ni debajo de desagües, tuberías de agua o cloacales y/o tuberías de gas
- XIII. Deberá incluir aislación a ondas electromagnéticas, eléctricas y radiofrecuencias (jaula).
- XIV. Deberá incluir piso técnico elevado, con paneles removibles del tipo cementicio HPL de 60x60 cm y de una altura no menor a 60cm desde la carpeta. Deberá responder al estándar CICSA.

Las características de resistencia serán las siguientes:

- Carga estática máxima mayor o igual a 560kg.
 - Carga concentrada mayor o igual a 550Kg.
 - Carga distribuida mayor o igual a 1.400Kg/m².
 - Carga con ruedas mayor o igual a 350kg.
 - Carga de impacto mayor o igual a 45kg.
 - Flexión máxima mayor o igual a 0,2cm.
 - Deformación máxima mayor o igual a 0.1cm.
- XV. El piso del recinto deberá ser de mampostería.
 - XVI. Se contemplará 2 acometidas independientes de la red de datos que aseguren la redundancia en la distribución vertical de las plantas.
 - XVII. Se deberá limitar la altura del techo a 3 metros por encima del piso técnico.
 - XVIII. La única puerta de acceso (como así también su marco) deberá ser metálica, construida en plancha de hierro laminado en caliente de no menos 3mm de espesor, y la estructura de refuerzo interna con perfiles angulares de 3mm de espesor. Debe proveer aislación térmica, ignifuga y acústica, una cerradura electromagnética y poseer en su parte interna una barra anti-pánico para su fácil apertura desde el interior del recinto. Deberá estar montada sobre dos bisagras de acero de 3.8cm de diámetro por 6cm de largo con rodamientos para evitar fricción, ubicadas en los extremos y una falsa en el centro para que por ella pasen los cables de comando de la cerradura electromagnética, así

mismo deberá poseer un brazo hidráulico de cierre de 120lbs de presión. Deberá abrir hacia afuera del recinto y orientación derecha y tener unas dimensiones mínimas de 90cm de ancho por 2mts de altura libres. Deberá estar revestida con pintura retardante de llama y poseer burletes aislantes resistentes al fuego y el calor.

- XIX. Se deberá realizar un sellado cortafuego cuando las canalizaciones crucen los muros de la sala de equipamiento principal, se realizará mediante un sellador cortafuego intumescente, del tipo FS ONE de Hilti.
- XX. En la sala de equipamiento principal no deberá incluirse ninguna ventana.

4. ASPECTOS TECNICOS

4.1 UBICACIÓN

El inmueble/conjunto edilicio/edificio deberá estar ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, preferentemente, en los límites de los barrios mencionados a continuación:

- La Boca, Barracas, Parque Patricios, Nueva Pompeya, Villa Soldati, Villa Riachuelo, Villa Lugano, Parque Avellaneda, Liniers, Mataderos y Constitución.

Podrá considerarse otra ubicación, dentro de la localidad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una tolerancia de hasta QUINIENTOS (500) metros, fuera de los límites indicados.

4.1.1 Accesibilidad

El inmueble/conjunto edilicio/edificio deberá contar con fácil acceso a sistemas de transporte público y con buena conectividad con los distintos puntos de la ciudad.

Preferentemente que el acceso a los sistemas de transporte público no debe superar los DOSCIENTOS (200) metros de distancia.

Podrá considerarse una tolerancia de hasta QUINIENTOS (500) metros de distancia.

4.2 APTITUD ARQUITECTONICA

4.2.1 Accesos de Ingreso al Inmueble

El inmueble/conjunto edilicio/edificio, preferentemente, deberá contar con más de DOS (2) accesos independientes desde el exterior, los cuales deberán cumplir con el Conjunto Normativo de Edificio Seguro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que

regula superficies admisibles de escape en casos de incendio. Se podrá aceptar UN (1) acceso de ingreso, en términos de tolerancia.

Sí los accesos cuentan con desniveles, estos deberán ser accesibles para personas con movilidad reducida, en un todo de acuerdo a lo indicado por la Ley N° 24.314 y su Decreto N° 914/1997, que establecen y reglamentan la prioridad de la supresión de las barreras físicas en la vía pública, en los edificios de uso público, en los edificios de vivienda y en el transporte, previendo condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad.

4.2.2 Características funcionales

El inmueble/conjunto edilicio/edificio, preferentemente, deberá:

- Estar concebido funcionalmente como inmueble para uso de oficina y estar diseñado en tipología de planta abierta.
- En caso de contar con tabiquería interna, deberá permitir fácil corrimiento y flexibilidad de planta.
- Estar en buen estado de conservación
- Estar construido con materiales de la primera marca y calidad disponible en el mercado.

4.2.3 Iluminación y ventilación natural

El inmueble/conjunto edilicio/edificio, preferentemente, deberá contener la mayor cantidad de sus locales (100%) con iluminación y ventilación natural, es decir, recibir luz del día y ventilación del espacio urbano, en un todo de acuerdo con las regulaciones y criterios consignados en el capítulo Iluminación y ventilación natural de locales, del Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Para el presente Pliego, se entenderá como locales de primera, a los espacios de trabajo, y sobre estos espacios se medirá la recepción de la luz y ventilación natural.

Se podrá aceptar, como tolerancia, hasta un 70% de locales con iluminación y ventilación natural.

4.2.4 Racionalización del consumo de agua

El inmueble/conjunto edilicio/edificio, preferentemente, deberá ofrecer instalaciones que permitan un consumo racional del agua potable.

Será valorado el inmueble que ofrezca artefactos con doble botón para la racionalización del consumo del agua y canillas con corte automático y recupero de aguas grises.

Podrán considerarse, en términos de tolerancia, artefactos sin doble botón para el consumo del agua, canillas con o sin corte automático y sin recupero de aguas grises.

4.2.5 Cocheras

El inmueble/conjunto edilicio/edificio, preferentemente, deberá contener un área destinada a estacionamiento.

Las circulaciones vehiculares, el tamaño de cada cochera y la cantidad, deberán estar en un todo de acuerdo con lo exigido por el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En el caso que el inmueble no cumpla con la cantidad exigida por el Código vigente, por tratarse de un edificio habilitado con anterioridad a la publicación del mencionado, el oferente podrá presentar una alternativa de estacionamiento, con una proximidad no mayor a TRESCIENTOS (300) metros del inmueble adquirido para uso de oficina.

Dicha área de estacionamiento no computará como inmueble para uso de oficina, ni se ponderará el plazo de entrega, pudiendo ser entregada dentro de los VEINTICUATRO (24) meses de adjudicado el contrato. Solo tendrá como objeto, responder a las necesidades de cocheras.

4.3 INSTALACIONES

4.3.1 Piso Técnico

El inmueble/conjunto edilicio/edificio, preferentemente, deberá contar con piso técnico, originalmente proyectado para inmueble de oficinas en planta libre, para la correcta distribución de distintas instalaciones, con alfombra modulada e interruptores que cumplan con el Conjunto Normativo sobre Seguridad e Higiene, como ser periscopios homologados y aprobados, considerados en el mercado como primera marca.

Se podrá aceptar, en términos de tolerancia, piso ducto o sistema que respete el Conjunto Normativo.

Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones sobre las canalizaciones:

La sección de las canalizaciones destinadas a comunicaciones será de no menos de

480 cm². En ningún caso la profundidad de la canalización será menor a 4cm.

Las instalaciones deberán ser realizadas con las protecciones necesarias en la salida del gabinete, accesos a cajas de conexión y de paso, cruces de paredes, mamparas y cualquier sector del recorrido que pudiese significar un futuro daño en el cableado.

Se contemplará que la distribución eléctrica se realice por otra canalización, que podrá ser paralela a la que se deberá preparar para la red de comunicaciones, y separada de ésta por una distancia no menor a 25 cm, excepto en el caso de que se utilicen ductos metálicos conectados a tierra para su conducción, caso en el que la distancia podrá ser menor.

4.3.2 Artefactos de iluminación

El inmueble/conjunto edilicio/edificio, preferentemente, deberá contar con niveles de iluminación (LUX) óptima para espacios de trabajo, conforme las normas contenidas en la legislación de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Los artefactos utilizados deberán satisfacer las siguientes condiciones: gran rendimiento, distribución apropiada de la luz y ausencia de deslumbramiento.

Se valorará luz de LED, tolerando, artefactos de iluminación de bajo consumo.

4.3.3 Carpinterías

El inmueble/conjunto edilicio/edificio deberá tener cerramiento de la primera marca y calidad disponible en el mercado. No se admite vidrio simple.

Se valorará la utilización de Curtain-Wall, tolerando PVC, DVH y/o aluminio.

4.3.4 Núcleos sanitarios

Los núcleos sanitarios incluyen baños de damas y caballeros de forma independiente, así como también, baños para personas con discapacidad.

La cantidad de artefactos sanitarios instalados deberá responder, como mínimo, a lo exigido en el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Se valorará que la cantidad de artefactos sanitarios instalados supere el 10% de lo exigido por Código.

4.3.5 Instalación de gas

El inmueble/conjunto edilicio/edificio, preferentemente, no deberá disponer de

instalación para el uso de GAS. Si el inmueble cuenta con dicha instalación, deberá estar completa, con todos los artefactos o bocas de alimentación con su correspondiente llave de paso y con su respectiva ventilación reglamentaria, y demás exigidos por la empresa prestadora del servicio.

Será considerada como tolerancia si el uso resulta para el calentamiento de agua o para la calefacción.

4.3.6 Instalación sanitaria

El inmueble/conjunto edilicio/edificio deberá contar con provisión de agua de red y cloaca conectada a red domiciliaria.

La totalidad de las instalaciones sanitarias deberán encontrarse en condiciones de pleno funcionamiento, sin averías, pérdidas, obstrucciones, filtraciones, materiales o componentes faltantes, señales de deterioro y/o vetustez, limpias y en condiciones de uso. Asimismo los materiales de la instalación deberán ser de las mejores marcas y calidades disponibles en el mercado.

Se valorará el uso de termo-fusión para el agua y PVC para la cloaca. Se podrá aceptar como tolerancia el uso de hidrobrazo o plomo/galvanizado, para el agua y Hierro fundido o cemento para la cloaca.

4.3.7 Instalación eléctrica

El inmueble/conjunto edilicio/edificio deberá contar con una instalación eléctrica que cumpla con el Conjunto Normativo para Edificio Seguro en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las utilizadas por COPIME.

Dicha instalación deberá ser fija, sin derivaciones exteriores, en cañería amurada, con conductores normalizados y de secciones adecuadas, con elementos de conexión y efectos correspondientes.

Los tableros deberán estar amurados, ser herméticos, con tapa y contratapa, con interruptores y protecciones en buen estado de conservación y tecnología actualizada.

La capacidad de carga deberá ser acorde a la superficie que posea el inmueble para uso de oficina, conforme a la cantidad de puestos de trabajo, espacios comunes y áreas complementarias solicitadas.

Si existiera la instalación de equipos individuales para climatización por local, la

instalación de los mismos deberá iniciarse desde el tablero principal o seccional, con su térmica correspondiente, dimensionada para tal fin.

Asimismo, la instalación eléctrica deberá estar estabilizada para el equipamiento informático.

Se valorará aquel inmueble que posea instalación eléctrica nueva, aceptándose como tolerancia instalaciones de hasta 10 años de antigüedad.

4.3.8 Instalación termomecánica

La instalación termomecánica, preferentemente, deberá ser central y formada por equipos de expansión directa, idealmente sistema VRV.

En el caso que el edificio haya sufrido alguna reforma en la instalación termomecánica, la misma deberá haber sido íntegra, en todos los componentes de la instalación, siendo inadmisibles la combinación de distintos sistemas, al igual que reformas parciales en la instalación.

Los equipos deberán ser sólidamente armados y constituidos con materiales de primera calidad. Su fabricación deberá cumplir con los pertinentes controles regulados por HVAC.

Los mismos deberán funcionar, de fábrica, con refrigerante ecológico y tener una eficiencia eléctrica clase A.

La instalación deberá presentarse completa, en perfectas condiciones de funcionamiento. No se admitirán en la oferta, instalaciones múltiples de sistemas independientes (Split individuales) y tampoco sistemas independientes que complementen alguna instalación central.

En términos de tolerancia, podrán considerarse Otros sistemas de expansión directa que no sea VRV o que no sea de expansión directa.

4.3.9 Instalación electromecánica

El inmueble/conjunto edilicio/edificio con la totalidad de las instalaciones de medios de elevación en condiciones de pleno funcionamiento, sin averías ni componentes faltantes ni señales de deterioro. El núcleo de ascensores deberá estar compuesto por cabinas y elementos de la primera marca y modelo disponible en el mercado, en un todo de acuerdo con el Conjunto Normativo para Edificio Seguro en la Ciudad

Autónoma de Buenos Aires. Deberá presentar la planilla de control técnico al día.

Se valorará aquel inmueble que posea instalación electromecánica nueva, aceptándose como tolerancia, instalaciones de hasta 10 años de antigüedad.

4.3.10 Grupo electrógeno

El inmueble/conjunto edilicio/edificio deberá estar preparado en su totalidad para garantizar el correcto funcionamiento ante cortes del suministro de energía eléctrica. El grupo electrógeno deberá estar ubicado en una sala insonorizada de modo tal que el sonido que provoca su funcionamiento no perjudique el normal desarrollo de las áreas de trabajo. El mismo deberá ser de primera marca y modelo disponible en el mercado.

El grupo electrógeno deberá tener, preferentemente capacidad para abastecer la totalidad del inmueble.

Se tolerará que solo tenga capacidad para la iluminación general, ascensores, UPS y luz de emergencia.

4.4 CALIDAD

4.4.1 Calidad de los materiales y diseño arquitectónico

El inmueble/conjunto edilicio/edificio, deberá estar constituido, preferentemente, con materiales de primera marca y modelos, al igual que sus instalaciones. Se podrá considerar segundas marcas de primera calidad.

En cuanto al diseño arquitectónico, serán ponderadas las terminaciones, el diseño arquitectónico en relación a la fachada, distribución de espacios internos, flexibilidad de espacios.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A PRESENTAR POR EL OFERENTE.

La documentación deberá presentarse acompañada de un listado detallado de todos los planos y documentos que la componen. Todas las páginas y documentos tendrán una numeración que permita identificarlos. Se emplearán carátula al comienzo de cada sección con un título que identifique el contenido.

1. Ubicación.

1. Plano de ubicación de inmueble, con limitación de las comunas.
2. Posición en la manzana.
3. Orientación.

2. Accesibilidad.

1. Plano de ubicación del inmueble, especificando distancia a medios de transporte público respecto a estaciones de ferrocarril, subterráneos y recorrido de colectivos (detallando cantidad de líneas de colectivo).

3. Accesos de ingreso al inmueble.

1. Detallar cantidad de accesos, calles y características de cada uno de ellos.

4. Características funcionales.

1. Tipología de uso del inmueble, concebida originalmente y actual.
2. Memoria descriptiva.
3. Descripción de tareas a ejecutar para adecuación del Layout de distribución de los puestos de trabajo propuesto si correspondiera.
4. Diagrama de planificación de espacios por planta (LAYOUT).

5. Iluminación y ventilación natural.

1. Especificar si es ventilación mecánica o natural en cada uno de los locales.

6. Racionalización del consumo de agua.

1. Especificaciones técnicas y catálogos de los artefactos sanitarios y griferías utilizados respecto a la racionalización en el consumo de agua potable.
2. Detalle del sistema de recuperación/recolección de agua si correspondiera.

7. Cocheras.

1. Planos de arquitectura indicando espacio y cantidad de cocheras.
2. Indicar alturas, radio de giro y planilla de superficies.
3. Detallar situación respecto al cumplimiento de normativas según código.

8. Piso técnico.

1. Marca, modelo, especificaciones técnicas y catálogos de los materiales utilizados (Piso técnico, alfombra, periscopios, piso ducto, etc).

9. Artefactos de iluminación.

1. Especificar lúmenes por puesto de trabajo que se considerará.
2. Ficha técnica, folletos y muestras de los factores técnicos de los artefactos de iluminación. Tipo de artefacto y consumo.

10. Carpinterías.

1. Ficha técnica, folletos y muestras de los factores técnicos de las carpinterías.
2. Catálogo de los materiales utilizados.

11. Núcleos sanitarios.

1. Planos de núcleos sanitarios
2. Especificaciones técnicas y catálogos de los artefactos sanitarios, griferías y materiales de terminación utilizados.
3. Detallar situación respecto al cumplimiento de normativas según código.

12. Instalación de gas.

1. Si correspondiera, especificaciones técnicas y catálogos de los materiales utilizados.
2. Si correspondiera, detallar año de la instalación original, año y alcance de modificaciones relevantes.

13. Instalación sanitaria.

1. Indicar capacidad, marca y tipo tanque de reserva y de incendios.
2. Especificaciones técnicas y catálogos de los materiales utilizados.

3. Si correspondiera, detallar año de la instalación original, año y alcance de modificaciones relevantes.

14. Instalación eléctrica.

1. Memoria descriptiva.
2. Especificaciones técnicas y catálogos de los materiales utilizados.
3. Si correspondiera, detallar año de la instalación original, año y alcance de modificaciones relevantes.

15. Instalación termomecánica.

1. Memoria descriptiva. Detalle y tipo de equipos que componen la instalación.
2. Especificaciones técnicas y catálogos de los materiales utilizados. Si correspondiera, detallar año de la instalación original, año y alcance de modificaciones relevantes
3. Detallar existencia de medios de escape con antecámara y presurizadas.
4. Si correspondiera, detallar año de la instalación original, año y alcance de modificaciones relevantes.

16. Instalación electromecánica

1. Memoria descriptiva. Detalle y tipo de equipos que componen la instalación.
2. Especificaciones técnicas y catálogos de los materiales utilizados. Si correspondiera, detallar año de la instalación original, año y alcance de modificaciones relevantes
3. Detallar existencia de medios de escape con antecámara y presurizadas.
4. Si correspondiera, detallar año de la instalación original, año y alcance de modificaciones relevantes.

17. Grupo electrógeno.

1. Memoria descriptiva.
2. Especificaciones técnicas y catálogos de los materiales utilizados.
3. Detallar que sistemas abastece. Planilla de capacidad de los equipos abastecidos.
4. Si correspondiera, detallar año de la instalación original, año y alcance de modificaciones relevantes.

18. Calidad de los materiales y calidad arquitectónica

1. Marca, modelo, especificaciones técnicas y catálogos de los materiales utilizados.
2. Renders, imágenes y planos de fachada.

19. Sala de equipamiento principal

1. Memoria descriptiva.
2. Especificaciones técnicas y catálogos de los materiales utilizados.
3. Si correspondiera, detallar año de la instalación original, año y alcance de modificaciones relevantes

ANEXO II - DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES - DECRETO 202/2017

Tipo de declarante: Persona humana
Nombres:
Apellidos:
CUIT:

VÍNCULOS A DECLARAR

¿La persona física declarante tiene vinculación con los funcionarios enunciados en los artículos 1 y 2 del Decreto N° 202/17? *(Marque con una X donde corresponda)*

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

VÍNCULO

¿Con cuál de los siguientes funcionarios? *(Marque con una X donde corresponda)*

Presidente	
Vicepresidente	
Jefe de Gabinete de Ministros	



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

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

Nombres	
Apellidos	
CUIT	
Cargo	
Jurisdicción	

TIPO DE VÍNCULO

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

Sociedad o comunidad		Detalle Razón Social y CUIT
Parentesco por consanguinidad dentro del cuarto grado y segundo de afinidad		Detalle qué parentesco existe concretamente
Pleito pendiente		Proporcione carátula, Nº de expediente, fuero, jurisdicción, juzgado y secretaría intervinientes



Ser deudor		Indicar motivo de deuda y monto
Ser acreedor		Indicar motivo de acreencia y monto
Haber recibido beneficios de importancia de parte del funcionario.		Indicar tipo de beneficio y monto estimado.
Amistad pública que se manifieste por gran familiaridad y frecuencia en el trato.		No se exige información adicional.

INFORMACIÓN ADICIONAL

La no declaración de vinculaciones implica la declaración expresa de la inexistencia.

Tipo de declarante: Persona jurídica
Razón Social:
CUIT:

VÍNCULOS A DECLARAR

¿Existen vinculaciones con los funcionarios enunciados en los artículos 1 y 2 del Decreto N° 202/17? *(Marque con una X donde corresponda)*

SI	NO
En caso de existir vinculaciones con más de	La opción elegida en cuanto a la no



un funcionario, o por más de un socio o accionista, se deberá repetir la información que a continuación se solicita por cada una de las vinculaciones a declarar.	declaración de vinculaciones implica la Declaración expresa de la inexistencia de los mismos, en los términos del Decreto N° 202/17.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

VÍNCULO

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

Persona jurídica (si el vínculo a declarar es directo de la persona jurídica declarante).		No se exige información adicional.
Representante legal		Detalle nombres apellidos y CUIT
Sociedad controlante		Detalle Razón Social y CUIT
Sociedad controladas		Detalle Razón Social y CUIT
Sociedades con interés directo en los resultados económicos o financieros de la declarante		Detalle Razón Social y CUIT
Director		Detalle nombres apellidos y CUIT
Socio o accionista con participación en la formación de la voluntad social		Detalle nombres apellidos y CUIT
Accionista o socio con más del 5% del capital social de las sociedades sujetas a la oferta pública		Detalle nombres apellidos y CUIT

INFORMACIÓN ADICIONAL

--



¿Con cuál de los siguientes funcionarios? (Marque con una X donde corresponda)

Presidente	
Vicepresidente	
Jefe de Gabinete de Ministros	
Ministro	
Autoridad con rango de ministro en el Poder Ejecutivo Nacional	
Autoridad con rango inferior a Ministro con capacidad para decidir*	

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

Nombres	
Apellidos	
CUIT	
Cargo	
Jurisdicción	

TIPO DE VÍNCULO



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

Sociedad o comunidad		Detalle Razón Social y CUIT
Parentesco por consanguinidad dentro del cuarto grado y segundo de afinidad		Detalle qué parentesco existe concretamente.
Pleito pendiente		Proporcione carátula, Nº de expediente, fuero, jurisdicción, juzgado y secretaría intervinientes.
Ser deudor		Indicar motivo de deuda y monto.
Ser acreedor		Indicar motivo de acreencia y monto
Haber recibido beneficios de importancia de parte del funcionario		Indicar tipo de beneficio y monto estimado.
Amistad pública que se manifieste por gran familiaridad y frecuencia en el trato		

Información adicional

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



Firma y aclaración del declarante Carácter en el que firma Fecha



ANEXO III – MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN:

Entre la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, representada en este acto por DNI. Nº, en su carácter de, con domicilio en Av. J.M. Ramos Mejía 1302, de la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, en adelante "EL LOCATARIO", por una parte, y por la otra,, con domicilio en la calle/Avenida, de la, representada en este acto por, DNI. Nº, en adelante "EL LOCADOR", convienen en celebrar el presente Contrato de Locación que se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO. "EL LOCADOR" da en Locación a "EL LOCATARIO" y este acepta, el inmueble sito en calle, de la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, con una superficie total aproximada de m2., con nomenclatura catastral: Circunscripción....., Sección....., Manzana....., Parcela....., Partida Inmobiliaria Nº....., el cual será destinado para uso de oficinas ministeriales por "EL LOCATARIO".---

SEGUNDA: PRECIO. El canon locativo mensual se fija en la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES (US\$ []) El importe de la Locación será abonado en PESOS por mes vencido, teniendo en cuenta el tipo de cambio vendedor del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA vigente al momento de liberar la orden de pago, dentro de los TREINTA (30) días de presentación de factura, en la cuenta Bancaria Nº del Banco El mero vencimiento del plazo hará incurrir al LOCATARIO en mora de pleno derecho.-----

TERCERA: PLAZO. EL término de duración del presente Contrato es de SESENTA (60) meses corridos a contar desde el día en que se produzca la entrega efectiva del inmueble, por lo que su vencimiento operara de pleno derecho , sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte de "EL LOCADOR" -----

CUARTA: IMPUESTOS Y GASTOS SOBRE EL INMUEBLE. EL LOCATARIO toma a su cargo el pago de su propio consumo de Energía Eléctrica, Gas y Teléfono, y de las Expensas Ordinarias durante todo el tiempo que dure la locación. Por su parte, EL



LOCADOR abonará la tasa por alumbrado, barrido y limpieza (conservación de vía pública), contribución territorial (impuesto inmobiliario) y todo otro impuesto, tasa o contribución nacional, provincial y/o municipal que surgiera con posterioridad a la firma del contrato, el pago de Aguas y todos los gastos de Expensas Extraordinarias u otras que establezcan los Reglamentos de Copropiedad del inmueble.-----

QUINTA: ESTADO DEL INMUEBLE.- OBLIGACIONES DEL LOCATARIO. EL LOCATARIO recibirá el inmueble desocupado y en buen estado de aseo y conservación, con todos sus vidrios, herrajes y llaves y demás accesorios, obligándose a mantener el inmueble y a realizar por su exclusiva cuenta las reparaciones que exigiere el mismo, salvo que el deterioro provenga de caso fortuito, fuerza mayor, calidad propia del inmueble, vicio de la cosa o del efecto natural del uso o goce estipulado. A la finalización del presente contrato, EL LOCATARIO reintegrará la tenencia del inmueble a EL LOCADOR en buen estado de aseo y conservación, tal como lo recibió, salvo el deterioro natural producido por el uso y el transcurso del tiempo.-----

SEXTA: DESTINO DEL INMUEBLE. EL LOCATARIO ocupará la propiedad con destino a oficinas públicas de organismos del Estado Nacional que este designe, pudiendo cederles el presente, con prohibición expresa de darle otro destino.-----

SÉPTIMA: PROHIBICIÓN DEL LOCATARIO. Queda expresamente prohibido al LOCATARIO: a) Ceder, transferir total o parcialmente, subarrendar o dar en comodato el inmueble locado a un particular; b) Introducir modificación de ninguna especie sin el consentimiento por escrito de EL LOCADOR; c) Realizar hechos o actos contrarios a la moral y buenas costumbres.-----

OCTAVA: CONSERVACIÓN Y REPARACIONES. EL LOCATARIO se responsabiliza por la conservación de los artefactos y accesorios de la propiedad y la reparación de los desperfectos menores provocados por su uso. EL LOCATARIO dará inmediata cuenta a EL LOCADOR de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad, permitiendo a la misma o a sus representantes el libre acceso a cualquier dependencia de la propiedad, cuando ésta juzgue necesaria su inspección, y permitirá la ejecución de todo trabajo que sea necesario para su conservación o mejora.-----

NOVENA: REFORMAS Y/O MODIFICACIONES DEL INMUEBLE. EL LOCATARIO no podrá hacer modificaciones de ninguna naturaleza en la propiedad, sin el consentimiento previo y por escrito de EL LOCADOR. Consecuentemente, EL



LOCATARIO -previa conformidad por escrito de EL LOCADOR- podrá efectuar en el inmueble locado las modificaciones que considere convenientes para adaptarlo a sus necesidades y funciones. A la fecha de la restitución del inmueble EL LOCATARIO podrá entregar la propiedad: a) con las modificaciones efectuadas sin derecho a reclamación monetaria alguna; b) retirando aquéllas que no han sido incorporadas a la construcción; c) retirando las que hubieren sido incorporadas a la construcción.-----

DÉCIMA: EL LOCADOR estará obligado a entregar el inmueble en buen estado de uso y conservación, a mantener a EL LOCATARIO en el uso y goce del mismo por todo el tiempo de la locación, efectuando todos los actos necesarios a esos fines, absteniéndose de impedir, aminorar o crear dificultades al uso y goce del locatario. Asimismo, EL LOCADOR está obligado a mantener el inmueble en perfecto estado de conservación, para lo cual deberá efectuar las reparaciones que exigiere su deterioro, por caso fortuito o de fuerza mayor, o el que se causare por la calidad propia del mismo, su vicio o defecto. Si, previa intimación por medio fehaciente, EL LOCADOR - en el término que se fijare-, no hiciere o retardare en ejecutar las reparaciones o los trabajos que le incumben hacer en su carácter de propietario, EL LOCATARIO queda autorizado a efectuar las mismas por cuenta y orden de EL LOCADOR, reteniendo del canon mensual el importe correspondiente al costo de las reparaciones realizadas, y en tal sentido las partes acuerdan por el presente que EL LOCATARIO queda autorizado a deducir los importes respectivos de los alquileres devengados y a devengarse, hasta su cancelación.-----

DÉCIMA PRIMERA: SELLADOS DE LEY. EL LOCADOR, de corresponder, deberá tributar el sellado de ley, que por su parte le correspondiente abonar.-----

DÉCIMA SEGUNDA: RESCISIÓN A FAVOR DE EL LOCATARIO. EL LOCATARIO podrá rescindir unilateralmente en cualquier momento el presente contrato, sin que ello genere derecho al LOCADOR a exigir indemnización alguna. La voluntad de rescindir deberá ser comunicada por EL LOCATARIO fehacientemente al LOCADOR con una anticipación mínima de TREINTA (30) días corridos a la fecha en que reintegrará lo arrendado.-----

DÉCIMA TERCERA: DESOCUPACIÓN Y ENTREGA. Al vencimiento del término del contrato, EL LOCADOR otorgará al LOCATARIO un plazo de TREINTA (30) días hábiles para que ésta proceda a la desocupación del bien arrendado. Dicho plazo comenzará a regir a partir de la fecha en que EL LOCADOR requiera fehacientemente



la restitución del inmueble. Durante ese período EL LOCATARIO abonará en concepto de alquiler una suma directamente proporcional a los días de ocupación, tomando como referente el canon locativo abonado el mes inmediato anterior. A la finalización del presente contrato de locación, las partes deberán suscribir el Acta de Desocupación en la cual dejarán asentado, como mínimo las siguientes circunstancias: a) la entrega del inmueble por EL LOCATARIO y su recepción de conformidad por EL LOCADOR, b) si quedan facturas impagas por servicios a cargo de EL LOCATARIO, su fecha de vencimiento, monto y la fecha en que se abonarán, c) la constancia de entrega a EL LOCADOR de las facturas por servicios que se hubieran abonado por EL LOCATARIO durante el desarrollo del contrato, d) para el supuesto que se hubieren introducido mejoras en el inmueble por EL LOCATARIO, deberán detallarse las mismas y dejar constancia de la fecha en que serán retiradas, o bien, dejarse constancia que el inmueble se reintegra al LOCADOR con las mejoras realizadas.-----

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

DÉCIMA SEXTA: DOMICILIOS. Las partes constituyen sus domicilios especiales en los consignados en el encabezado, en donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales y diligencias que deban practicarse,.-----

En prueba de conformidad, se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de ***** a los ***** días del mes de ***** de 2017.--



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2017 - Año de las Energías Renovables

**Hoja Adicional de Firmas
Pliego Bases Condic. Part.**

Número:

Referencia: Pliego de Bases y Condiciones Particulares Locación Inmueble

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 46 pagina/s.