



**Agencia de Administración  
de Bienes del Estado**

“2019 – Año de la Exportación.”

**EX-2019- 58642090- -APN-DCCYS#AABE.**

**CONCURSO PÚBLICO CON MODALIDAD DE PROYECTOS  
INTEGRALES N° 392-0004-CPU19**

**Objeto: Concesión de uso 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 San Martín por el plazo de TREINTA (30) AÑOS.**

## ÍNDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>ARTÍCULO 1º: OBJETO</b>  | <b>4</b>  |
| <b>ARTÍCULO 2º: ORGANISMO CONTRATANTE.</b>  | <b>5</b>  |
| <b>ARTÍCULO 3º: PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.</b>   | <b>5</b>  |
| <b>ARTÍCULO 4º: VISTA, DESCARGA, CONSULTAS, CIRCULARES ACLARATORIAS Y/O MODIFICATORIAS AL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES.</b> | <b>6</b>  |
| <b>ARTÍCULO 5º: PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS. FECHA DE APERTURA DE LAS MISMAS.</b>  | <b>6</b>  |
| <b>ARTÍCULO 6º: TRATAMIENTO FISCAL.</b>   | <b>7</b>  |
| <b>ARTÍCULO 7º: CONTENIDO DE LAS OFERTAS.</b>   | <b>7</b>  |
| <b>ARTÍCULO 8º: CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.</b>  | <b>19</b> |
| <b>ARTÍCULO 9º: PLAZO DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA</b>   | <b>19</b> |
| <b>ARTÍCULO 10: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. ACTUALIZACIÓN ANUAL.</b>  | <b>19</b> |
| <b>ARTÍCULO 11: GARANTÍA DE INVERSIÓN.</b>  | <b>20</b> |
| <b>ARTÍCULO 12: REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LAS ASEGURADORAS QUE EMITAN PÓLIZAS DE SEGURO DE CAUCIÓN.</b>                                | <b>20</b> |
| <b>ARTÍCULO 13: COMISIÓN DE ASESORAMIENTO TÉCNICO.</b>  | <b>20</b> |
| <b>ARTÍCULO 14: CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.</b>   | <b>20</b> |
| <b>ARTÍCULO 15: EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS – VISTA – IMPUGNACIONES.</b>  | <b>31</b> |
| <b>ARTÍCULO 16: ADJUDICACIÓN</b>  | <b>32</b> |
| <b>ARTÍCULO 17: CONTRATO</b>  | <b>32</b> |
| <b>ARTÍCULO 18. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA PRÓRROGAS.</b>  | <b>33</b> |
| <b>ARTÍCULO 19: FALTA DE ENTREGA DE LOS BIENES POR LA ADMINISTRACIÓN.</b>   | <b>33</b> |
| <b>ARTÍCULO 20: PAGO DEL VALOR DEL CANON DE LA CONCESIÓN. DIFERIMIENTO DE PAGO. CANON CONTINGENTE.</b>                                    | <b>34</b> |
| <b>ARTÍCULO 21: MORA EN LOS PAGOS.</b>  | <b>35</b> |
| <b>ARTÍCULO 22: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.</b>   | <b>36</b> |
| <b>ARTÍCULO 23: CARGOS</b>  | <b>36</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>ARTÍCULO 25: GASTOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES - PERMISOS Y HABILITACIONES.</b> | <b>36</b> |
| <b>ARTÍCULO 26: TENENCIA DE LOS ESPACIOS CORRESPONDIENTES A LOS BAJO VIADUCTOS.</b>        | <b>37</b> |
| <b>ARTÍCULO 27: MODIFICACIONES AL PROYECTO.</b>  | <b>37</b> |
| <b>ARTÍCULO 28: MODIFICACIONES AL INMUEBLE.</b>  | <b>37</b> |
| <b>ARTÍCULO 29: CORRECCIÓN DEL TRABAJO DEFECTUOSO.</b>                                     | <b>37</b> |
| <b>ARTÍCULO 30: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS.</b>   | <b>38</b> |
| <b>ARTÍCULO 31: PROPIEDAD DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS.</b>                             | <b>38</b> |
| <b>ARTÍCULO 32: SUBCONTRATACIÓN. SUBLOCACIÓN.</b>  | <b>38</b> |
| <b>ARTÍCULO 33: CESIÓN DEL CONTRATO. AUTORIZACIÓN.</b>                                     | <b>39</b> |
| <b>ARTÍCULO 34: PLAN DE INVERSIONES ADICIONALES.</b>                                       | <b>39</b> |
| <b>ARTÍCULO 35: VIGENCIA DE LA CONCESIÓN.</b>  | <b>40</b> |
| <b>ARTÍCULO 36: ACTA DE RECEPCIÓN. DESOCUPACIÓN.</b>                                       | <b>40</b> |
| <b>ARTÍCULO 37: FALTA DE RESTITUCIÓN DE LOS BIENES POR PARTE DEL CONCESIONARIO.</b>        | <b>40</b> |
| <b>ARTÍCULO 38: RESCISIÓN ANTICIPADA POR EL CONCESIONARIO.</b>                             | <b>40</b> |
| <b>ARTÍCULO 39: PENALIDADES Y SANCIONES.</b>   | <b>40</b> |
| <b>ARTÍCULO 40: FALTA DE RESTITUCIÓN. DESTINO DE LOS MUEBLES.</b>                          | <b>42</b> |
| <b>ARTÍCULO 41: NORMATIVA APLICABLE.</b>   | <b>42</b> |
| <b>ARTÍCULO 42: JURISDICCIÓN.</b>  | <b>43</b> |
| <b>ARTÍCULO 43: ANEXOS.</b>  | <b>43</b> |

## PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES

### ARTÍCULO 1º: OBJETO

EL ESTADO NACIONAL ARGENTINO, a través de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO ("AABE"), con domicilio en Av. Dr. José María Ramos Mejía 1302, Of. 101/103 Ciudad Autónoma de Buenos Aires, convoca a Concurso Público con modalidad de Proyectos Integrales con canon base, para la concesión de uso en los términos del artículo 26 del REGLAMENTO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO NACIONAL aprobado por Resolución AABE Nº 213/2018 (RESFC-2018-213-APN-AABE#JGM), de los inmuebles ubicados en la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES en el marco del proyecto Bajo Viaductos Ferroviarios de la línea San Martín, por el plazo de TREINTA (30) años, los cuales se identifican del siguiente modo:

1. **Espacio estación Bajo Estación Villa Crespo:** CIE Nº 0200011368/51 con una superficie aproximada de SEIS MIL SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON NOVENTA DECÍMETROS CUADRADOS (6074,90 m<sup>2</sup>).
2. **Espacio Newbery - Dorrego:** CIES Nros. 0200011376/82, 0200011376/83, 0200011376/84, 0200011376/85, 0200011376/86, 0200011376/87 y 0200011376/88, con una superficie aproximada de ONCE MIL CIENTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (11.118,81 m<sup>2</sup>).
3. **Espacio Corrientes - Córdoba:** CIES Nros. 0200011351/99, 0200011351/100, 0200011351/101, 0200011351/102, 0200011351/103, 0200011351/104, 0200011351/105 con una superficie aproximada de DOCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON SESENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (12.236,64 m<sup>2</sup>).
4. **Espacio Playa Ferroviaria Palermo:** CIES Nros. 0200009878/54, 0200009878/55, 0200009878/56, 0200009878/57, 0200009878/58 y 0200009878/59 con una superficie aproximada de DIEZ MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON VEINTITRES DECÍMETROS CUADRADOS (10.159,23 m<sup>2</sup>).
5. **Espacio Warnes:** CIE Nº 0200011376/89, con una superficie a aproximada de CATORCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS (14.498,25 m<sup>2</sup>).

A los efectos identificatorios se acompaña como **ANEXO 1** Croquis de Ubicación de los inmuebles.

La Concesión se otorga conforme a las modalidades y condiciones que se especifican seguidamente.

### LINEAMIENTOS DE LA CONTRATACIÓN.

El presente concurso es consecuencia del Convenio Marco en Materia de Transporte Ferroviario suscripto entre la entonces SECRETARÍA DE TRANSPORTE del ex MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL, INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS DE LA NACIÓN y el

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES de fecha 17 de octubre de 2007 y su Convenio Complementario suscripto por el MINISTERIO DE TRANSPORTE DE LA NACIÓN, la SOCIEDAD OPERADORA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO (SOFSE), la ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOCIEDAD DEL ESTADO (ADIFSE) y el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (GCABA) de fecha 29 de diciembre de 2014, en cuya cláusula primera las partes declararon de interés estratégico la materialización de un viaducto elevado en el Ferrocarril San Martín, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En virtud de ello, el concurso se realiza con el propósito de generar la articulación urbana de los nuevos viaductos elevados de la Línea Ferroviaria San Martín<sup>4</sup>, los cuales han sido divididos en CINCO (5) espacios, identificados como Espacio estación Bajo Estación Villa Crespo, Espacio Newbery – Dorrego, Espacio Corrientes – Córdoba, Espacio Playa Ferroviaria Palermo, Espacio Warnes conforme lo descripto en el ANEXO C - CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO, el que representa un proceso de transformación en términos de movilidad e integración urbana de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su conjunto.

La materialización del viaducto elevado genera nuevos espacios debajo del mismo, los cuales son propuestos en la presente concesión de uso con obra la cual involucra el diseño, construcción, desarrollo, administración, explotación, realización de mejoras y mantenimiento, de los bienes dados en concesión, todo ello de acuerdo a los términos del Convenio de fecha 3 de septiembre de 2018, suscripto entre la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, que tramitó por Expediente EX-2018-35583071- APN- DMEYD#AABE, aprobado por la Ley Nº 6135 sancionada el 13 de diciembre de 2018 y promulgada mediante Decreto Nº 19 de fecha 7 de enero de 2019.

Entre los objetivos del presente concurso se destaca que los espacios de los bajo viaductos permitan una ciudad integrada, mixta, diversa, sustentable e innovadora de acuerdo con los lineamientos propuestos en el ANEXO C - CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

#### **ARTÍCULO 2º: ORGANISMO CONTRATANTE.**

El Organismo contratante es la **AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO**, en adelante la AABE y/o el Organismo Contratante y/o el Organismo y/o la Agencia.

El domicilio de la Dirección de Compras Contrataciones y Subastas (UOC 392) para este acto, se establece en Av. Dr. José María Ramos Mejía 1302, 1º Piso, Oficina 101/103, CP 1104, (C.A.B.A). Tel: (011) 4318+3413/3429/3610, correo electrónico: [compras@bienesdeleestado.gob.ar](mailto:compras@bienesdeleestado.gob.ar).

#### **ARTÍCULO 3º: PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.**

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

Procedimiento de Selección/Nº/Ejercicio: **CONCURSO PÚBLICO Nº 392-0004-CPU19**

Clase: **DE ETAPA ÚNICA NACIONAL**

Modalidad: **PROYECTOS INTEGRALES.**

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

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

**Consultas al Pliego de Bases y Condiciones Particulares.** Los oferentes acreditados y que hubieran cumplido con el procedimiento de registración, autenticación y autorización como usuario externo del Sistema Electrónico de Contrataciones de la Administración Nacional ("COMPR.AR") podrán formular consultas al Pliego a través de COMPR.AR hasta DIEZ (10) 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 ADMINISTRACIÓN 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 descargado el Pliego y al que hubiere efectuado la consulta que origina la circular.

Las Circulares Modificadorias deberán ser difundidas, publicadas y comunicadas por los mismos medios en que hubiera sido difundido, publicado y comunicado el llamado original con UN (1) día como mínimo de anticipación a la fecha originaria fijada para la presentación de las ofertas. En este caso podrá establecerse una nueva fecha de apertura de ofertas. Asimismo, las mencionadas Circulares Modificadorias deberán ser comunicadas a todas las personas que hubiesen 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, para la admisibilidad de las mismas, ni para contratar, haber descargado el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

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

La presentación de cada oferta se hará a través de los formularios electrónicos disponibles en COMPR.AR, cumpliendo todos los requerimientos exigidos en el Pliego Único de Bases y

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

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

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

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

#### **ARTÍCULO 6º: TRATAMIENTO FISCAL.**

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO es “exenta” frente al IVA e Impuesto a las Ganancias. En el supuesto que el oferente se hallare comprendido en algún régimen especial, fuere exento o no alcanzado por los tributos, deberá acreditar esta circunstancia en el momento de la oferta, acompañando copia de la normativa que así lo determina. Sin perjuicio de ello, quien resultare finalmente CONCESIONARIO y se encuentre bajo tales condiciones, deberá adjuntar la constancia en oportunidad de cada factura, acreditando de tal forma la vigencia del régimen especial.

#### **ARTÍCULO 7º: CONTENIDO DE LAS OFERTAS.**

##### **REQUISITOS ADMINISTRATIVOS:**

**7.1 INSCRIPCIÓN EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN DE PROVEEDORES (SIPRO):** De acuerdo con lo establecido en la Disposición N° 64 E/2016 de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES, los oferentes deberán estar inscriptos en el Sistema de Información de Proveedores accediendo al sitio web COMPR.AR. Quienes estén exceptuados de estar incorporados en el SIPRO deberán igualmente realizar la preinscripción en el sitio de Internet de COMPR.AR (<http://comprar.gob.ar>).



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

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

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

- a) Que no tengan deudas líquidas y exigibles por obligaciones impositivas y/o de los recursos de la seguridad social por un importe total igual o superior a UN MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 1.500.-), vencidas durante el año calendario correspondiente a la fecha de la consulta, así como las vencidas en los CINCO (5) años calendarios anteriores.
- b) Que hayan cumplido con la presentación de las correspondientes declaraciones juradas determinativas impositivas y/o de los recursos de la seguridad social vencidas durante el año calendario correspondiente a la fecha de la consulta, así como las vencidas en los CINCO (5) años calendarios anteriores.
- c) En caso de Uniones Transitorias de Empresas (UTE) y/o Consorcios, los controles señalados en los incisos a) y b) se deberán cumplir también respecto de quienes las integran.

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

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

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

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



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

De conformidad con la Resolución Nº 11-E/2017 de la SECRETARÍA DE ÉTICA PÚBLICA, TRANSPARENCIA Y LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN del MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS se adjunta el Formulario de dicha declaración como ANEXO J – DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES al presente Pliego. Asimismo, se lleva a vuestro conocimiento los funcionarios con competencia sobre la presente contratación:

**Autorización y Aprobación:**

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

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

**7.5 PACTO DE INTEGRIDAD:**

Las personas obligadas a suscribir la declaración jurada prevista en el Decreto Nº 202/2017 bajo el presente deberán suscribir y presentar el Pacto de Integridad indicado como ANEXO VIII a fin de cumplir con lo establecido en el mencionado decreto, el Anexo II de la Resolución 11-E/2017 de la SECRETARÍA DE ÉTICA PÚBLICA, TRANSPARENCIA Y LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN y demás leyes aplicables.

**7.6. DECLARACIÓN JURADA DE CONOCIMIENTO DE LOS INMUEBLES Y DE LA INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA**

Los oferentes deberán acompañar una declaración jurada en la que manifiesten tener conocimiento de los Inmuebles objeto del presente concurso. Los interesados podrán coordinar visitas a los inmuebles con la Coordinación Unidad de Gestión Regional C.A.B.A y Provincia de Buenos Aires (Contacto: Arquitecto Luciano Domínguez) de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO al teléfono 4318-3643.

**Por tanto, la presentación de la oferta crea la presunción absoluta de que sus firmantes conocen el lugar de emplazamiento de los inmuebles, que han tomado conocimiento del terreno, estudiado los documentos técnicos de la contratación, efectuado su propio proyecto, cómputos y cálculos de costos de obra, espacio donde se llevará adelante la concesión de uso, y se han basado en ellos para formular su oferta, conforme ello no se aceptará bajo ningún concepto que el oferente y/o concesionario alegue algún desconocimiento.**

**Los datos suministrados por AABE solo tienen carácter ilustrativo y en ningún caso darán derecho al concesionario a reclamo alguno si fueran incompletos.**

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

- a) Mediante depósito bancario en la cuenta de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO: CUENTA FONDOS DE TERCEROS N° 54024/49, a nombre de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, CUIT N° 30-71247058-1, N° de CBU 0110599520000054024498, radicada en el BANCO NACIÓN ARGENTINA SUCURSAL N° 85 "PLAZA DE MAYO".
- b) Con cheque certificado contra una entidad bancaria, a la orden de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, con preferencia del lugar donde se realice el procedimiento de selección o del domicilio de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, quien deberá depositar el cheque dentro de los plazos que rijan para estas operaciones.
- c) Con títulos públicos emitidos por el Estado Nacional con posterioridad al 31 de diciembre de 2001. Los mismos deberán ser depositados en la CUENTA COMITENTE N° 0332971948-1 de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, registrada en la CAJA DE VALORES identificándose el procedimiento de selección de que se trate. El monto se calculará tomando en cuenta la cotización de los títulos al cierre del penúltimo día hábil anterior a la constitución de la garantía en la Bolsa o Mercado correspondiente. Se formulará cargo por los gastos que ocasione la ejecución de la garantía. El eventual excedente quedará sujeto a las disposiciones que rigen la devolución de garantías.
- d) Con aval bancario u otra fianza a satisfacción de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, constituyéndose el fiador en deudor solidario, liso y llano y principal pagador con renuncia a los beneficios de división y excusión en los términos de los artículos 1590 y 1591 del Código Civil y Comercial de la Nación, así como al beneficio de interpelación judicial previa.
- e) Con seguro de caución, mediante pólizas aprobadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, certificadas por escribano público, extendidas a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y cuyas cláusulas se conformen con el modelo y reglamentación que a tal efecto dicte la Autoridad de Aplicación. La Agencia deberá solicitar al oferente la sustitución de la compañía de seguros, cuando durante el transcurso del procedimiento o la ejecución del contrato la aseguradora originaria deje de cumplir los requisitos que se hubieran requerido. Las compañías aseguradoras deberán estar inscriptas y habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN para operar. Se adjunta ANEXO I con requisitos para su confección.
- f) Con pagarés a la vista a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, siempre y cuando no supere la suma de PESOS CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL (\$ 416.000.-). Esta forma de garantía no es combinable con las restantes enumeradas en el presente artículo.

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

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

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

**7.8 ALTA EN EL PADRÓN ÚNICO DE ENTES:** Para resultar adjudicatario el oferente deberá estar dado de alta en el Padrón Único de Entes del SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACIÓN FINANCIERA (S.I.D.I.F.), de conformidad con lo dispuesto por las Disposiciones Nº 40 de la CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN y Nº 19 de la TESORERÍA GENERAL DE LA NACIÓN.

En caso de necesitar los formularios correspondientes enviar solicitud a la siguiente dirección de correo electrónico: [compras@bienesdeleestado.gob.ar](mailto:compras@bienesdeleestado.gob.ar).

#### **7.9 SOCIEDADES, SOCIEDADES CONSTITUIDAS “AD HOC” UT O CONSORCIOS.**

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

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

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

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

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

comprometerse a permanecer como socios de las sociedades constituidas “ad hoc” o mantener la vigencia de la UT o Consorcio hasta que se hayan extinguido todas las obligaciones que derivan del Contrato de Concesión, requiriendo la previa autorización del AABE en caso pretender ceder su participación en las mismas.

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

Sus integrantes, deberán comprometerse a no disolverla durante el plazo de la concesión de uso, así como también no introducir modificaciones en los objetos de los estatutos de las empresas integrantes o del contrato de la UT salvo previa y expresa autorización de la AABE para ello.

Todas aquellas personas humanas o jurídicas que se incorporen a la sociedad constituida “ad hoc”, UT o Consorcio deberán contar con los mismos requisitos exigidos al concesionario al momento de la adjudicación.

La AABE otorgará las referidas autorizaciones cuando se encuentre acreditado por parte del peticionante que cuenta con un patrimonio y antecedentes empresariales sustancialmente análogos a las que se pretenda reemplazar y que continuará regularmente con el cumplimiento del contrato en cuestión.

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

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

Sus socios o integrantes deberán:

- a) Cumplir en forma individual con los requisitos de habilidad para contratar al momento de la apertura.
- b) Aceptar expresamente su responsabilidad solidaria, conjunta e ilimitada, renunciando al beneficio de excusión y división.
- c) El conjunto de los objetos de las sociedades integrantes de la UT deberá satisfacer el objeto de la presente Concesión de Uso
- d) La sociedad deberá tener un objeto único o específico relacionado con el presente concurso y su plazo de duración deberá ser igual o superior al plazo máximo de la concesión.

#### REQUISITOS COMPLEMENTARIOS PARA LAS UT.

Sus integrantes deberán:

- a) De presentarse personas agrupadas, con el compromiso de constituir una UT en caso de resultar adjudicatarias, deberán cumplir en forma individual con los requisitos de habilidad para contratar al momento de la apertura.
- b) Aceptar expresamente su responsabilidad solidaria, conjunta e ilimitada, renunciando al beneficio de excusión y división.
- c) Designar la firma líder con el poder suficiente para comprometer a la UT en el presente concurso.
- d) El conjunto de los objetos de las sociedades integrantes de la UT deberá satisfacer el objeto de la presente Concesión de Uso.
- e) En los casos en los que resulte adjudicada la oferta presentada por las personas que hubieren asumido el compromiso de constituir una UT, deberán realizar - como requisito previo a la firma del Contrato - el trámite de inscripción de la misma en el Sistema de Información de Proveedores (SIPRO). La falta de cumplimiento del presente requisito determinará la revocación de la adjudicación por causa imputable al adjudicatario.

## REQUISITOS TÉCNICOS

### 7.10 ANTECEDENTES EMPRESARIALES Y FINANCIEROS

El oferente deberá presentar:

- Balances Generales y Estados de Resultados de los últimos DOS (2) ejercicios, firmados por Contador Público y certificados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.
- Índice de liquidez ácida del último ejercicio definido como Activo Corriente sobre Pasivo Corriente. Deberá ser mayor a 1 firmado por Contador Público y certificados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.
- Índice de endeudamiento del último ejercicio definido como Pasivo Total sobre Patrimonio Neto. Deberá ser menor a 3 firmados por Contador Público y certificados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.
- Margen operativo del último ejercicio, definido como Margen Bruto sobre Ingresos Operativos. Deberá ser mayor a cero firmados por Contador Público y certificados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.
- Indicación de las fuentes de financiación previstas, adjuntando para cada rubro el compromiso de financiación para el caso de resultar adjudicatario.

En el caso de tratarse de sociedades constituidas "ad hoc", UT o Consorcios, deberá acompañarse a la oferta la documentación correspondiente a las personas humanas y/o jurídicas que las compongan como socios o integrantes.

En el caso de tratarse de sociedades constituidas "ad hoc", UT o Consorcio de Cooperación, deberá acreditarse el cumplimiento de los parámetros enumerados precedentemente respecto de todas las personas físicas o jurídicas que las integran como socios o integrantes.

No serán consideradas las ofertas que no acompañen la documentación requerida en el punto 7.9.

#### **7.11 ANTECEDENTES PROFESIONALES: EXPERIENCIA Y TRAYECTORIA.**

El Oferente deberá acreditar experiencia en el desempeño de actividades similares al objeto de este Concurso:

- **Diseño y Arquitectura:** proporcionar antecedentes profesionales en la ejecución de servicios de diseño y arquitectura para obras de características similares o de complejidad superior a las de este proyecto. Deberá acreditar al menos DIEZ (10) años de experiencia o haber diseñado un proyecto de desarrollo urbano con usos mixtos, y ejecutado con extensión de área de intervención superior a los 10.000 m<sup>2</sup>, de complejidad equiparable o superior a la de este proyecto. Deberá indicar: descripción del proyecto, localización, propietario, fecha de inicio y fecha de finalización, monto del contrato en dólares estadounidenses.
- **Construcción:** proporcionar antecedentes profesionales en la ejecución de obras de características similares o de complejidad superior a las de este proyecto. Deberá acreditar al menos DIEZ (10) años de experiencia o haber ejecutado la construcción de UN (1) proyecto de desarrollo urbano con usos mixtos, con área de intervención superior a los 10.000 m<sup>2</sup>, de complejidad equiparable o superior a la de este proyecto. Deberá indicar: descripción del proyecto, localización, propietario, fecha de inicio y fecha de finalización, monto del contrato en dólares estadounidenses.
- **Administración y Explotación:** proporcionar antecedentes profesionales en la administración, locación y/o explotación de inmuebles y locales comerciales de características similares o de complejidad superior a las de este proyecto. Deberá acreditar al menos CINCO (5) años de experiencia en el rubro.

Los antecedentes mencionados anteriormente deberán ser presentados por la empresa oferente o en su caso, por las empresas que integren una UT.

#### **7.12 EMPRESAS SUBCONTRATISTAS PARA LA EJECUCIÓN DEL DISEÑO, ARQUITECTURA, CONSTRUCCIÓN, EXPLOTACIÓN, Y/O MANTENIMIENTO DE LOS BAJO VIADUCTOS FERROVIARIOS.**

En caso que el oferente no sea la misma persona que ejecute el diseño, la arquitectura, la construcción, la explotación y/o el mantenimiento de los Bajo Viaductos Ferroviarios objeto de esta Concesión, deberá presentar un listado preliminar de las empresas que prestarían dichos servicios durante la vigencia de la Contratación, considerando los requisitos mínimos estipulados en los puntos 7.2, 7.4, 7.5, 7.10 y 7.11.

El listado preliminar deberá contener, como mínimo, la razón social de la empresa propuesta, número de C.U.I.T., domicilio, contacto, antecedentes técnicos en proyectos de envergadura, y detalle de los servicios que prestará.

El oferente podrá presentar, además, toda aquella documentación que estime conveniente a fin de demostrar la capacidad de las empresas subcontratistas para ejecutar los servicios objeto de esta Concesión.



Toda vez que la capacidad del subcontratista se tendrá en consideración al momento de evaluar las ofertas, los oferentes deberán acompañar un compromiso, carta de intención o documento similar suscripto con los subcontratistas propuestos del cual surja que en caso de ser adjudicado, cada uno de dichos subcontratistas se obliga a llevar a cabo las tareas encomendadas.

Asimismo, en caso de que a criterio de la Comisión Evaluadora alguna de las empresas que integran el listado preliminar no acredite la capacidad suficiente para llevar adelante el objeto del contrato o no cumpla los requisitos mínimos exigidos en el presente Pliego, el oferente no podrá subcontratar con la misma.

### **7.13 ANTEPROYECTO**

El oferente deberá presentar un anteproyecto (“Anteproyecto”) de las obras (arquitectura, diseño, estructura e instalaciones) que integran su propuesta para la construcción de los espacios Bajo Viaductos Ferroviarios. El Anteproyecto deberá cumplir estrictamente y, como mínimo, con los lineamientos técnicos y parámetros básicos que se establecen en el ANEXO C CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO, el cual asimismo describe la documentación a incluir.

El oferente deberá acompañar junto con su oferta, en formato PDF y Adobe Illustrator la “LÁMINA FORMATO PARA PRESENTACIÓN DE OFERTAS”, completa según corresponda. La misma será acompañada a través de una Circular Modificatoria.

### **7.14 PLAN DE INVERSIONES PRELIMINAR**

El oferente deberá presentar un Plan de Inversiones Preliminar sobre la base del Anteproyecto del artículo anterior, expresado en montos neto de impuestos (I.V.A.) y porcentuales, parciales y acumulados, estableciendo hitos porcentuales mensurables a alcanzar en cada mes de obra y hasta finalizar la obra, considerando el plazo máximo estipulado en el plazo de ejecución de obra.

El Plan de Inversiones deberá presentarse siguiendo el formato estipulado en el **Anexo C.12 Formato Plan de Inversiones** del ANEXO C CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

### **7.15 PLAN DE NEGOCIOS**

El oferente deberá presentar un Plan de Negocios donde detalle la estrategia y plan comercial de explotación para todo el ciclo de vida de la Concesión. Conforme se establece en el ANEXO C CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

### **7.16 PLAN DE MANTENIMIENTO PRELIMINAR**

El oferente deberá presentar un Plan de Mantenimiento Preliminar del espacio concesionado para todo el ciclo de vida del contrato, el cual podrá ser ejecutado por sí o por terceros, conforme se establece en el ANEXO C CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

### **7.17. PERSONAL CON DISCAPACIDAD.**



El oferente deberá contemplar en su oferta la obligación de ocupar, en la prestación del objeto de la presente, a personas con discapacidad, en una proporción no inferior al CUATRO POR CIENTO (4%) de la totalidad del personal afectado a la misma de acuerdo con lo previsto por el Decreto Nº 312/10.

## **REQUISITOS ECONÓMICOS**

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

#### **CONSIDERACIONES QUE DEBERÁ TENER EN CUENTA EL OFERENTE:**

Al momento de cotizar, el Oferente deberá considerar el flujo de egresos anuales previstos, los costos de inversión, los costos de mantenimiento, administrativos, financieros, y todos aquellos que resulten del cumplimiento de lo considerado en la Oferta, en todos los casos a valores constantes a la fecha de apertura de las ofertas.

Asimismo, el Concesionario deberá contemplar dentro de sus costos las obligaciones contractuales a satisfacer Durante todo el período de la Concesión.

La Obra deberá ejecutarse conforme los lineamientos descritos en el ANEXO DE CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS y el PROYECTO INTEGRAL que integra la oferta, siendo a cargo del Concesionario la ejecución y/o provisión de todos los trabajos que, aunque no estén indicados específicamente, resulten indispensables para que la Obra sea realizada en tiempo y forma previstos.

Consecuentemente, el Oferente deberá prever la totalidad de los trabajos y materiales, considerando que la Obra debe quedar completamente terminada y operativa.

El Concesionario tomará a su cargo la responsabilidad y los riesgos propios correspondientes al diseño, construcción, mantenimiento, administración y explotación de la Concesión de uso.

La concesión se realiza por 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.

El oferente deberá cotizar su oferta por renglón, por la totalidad del plazo de la concesión, en UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO (UVAS) y expresarla en PESOS por la suma equivalente al valor fijado para las UVAS por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, o la entidad que en el futuro lo reemplace, al día de la tasación del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN – 18 DE JUNIO DE 2019– equivalente a PESOS TREINTA Y SIETE CON CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS (\$ 37,49) por UVA, a tal efecto deberá presentar completo el formulario de planilla de cotización generado por COMPR.AR.

A su vez, deberá presentar como archivo adjunto el ANEXO A - Formulario Oficial de la Propuesta, completo y firmado, correspondiente a la oferta económica, el que estará expresado en UVAS y su

equivalente en PESOS, con indicación del total de la oferta en UVAS y en PESOS expresado en números y letras.

El canon base mensual en pesos de los espacios objeto de la presente contratación, se convirtieron en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) según el precio fijado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, al día de la tasación realizada por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN -18 DE JUNIO DE 2019.- de PESOS TREINTA Y SIETE CON CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS (\$ 37,49) por UVA, de acuerdo al cuadro detallado infra.

La oferta deberá consignar el canon base por los TREINTA (30) años de la concesión tomando como referencia el canon base mensual.

Al momento del pago de cada una de las 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 NACION realizó la tasación – 18 DE JUNIO DE 2019 - de PESOS TREINTA Y SIETE CON CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS (\$ 37,49) por UVA.

| <b>Renglón</b> | <b>Detalle</b> | <b>Canon<br/>base<br/>Mensual en<br/>PESOS Y<br/>EN UVAS<br/>conforme<br/>tasación<br/>del TTN</b> | <b>Canon Base,<br/>en PESOS Y<br/>EN UVAS por<br/>los 30 Años<br/>de duración<br/>de la<br/>contratación</b> | <b>Valor de la<br/>Unidad de<br/>Valor<br/>Adquisitivo<br/>(UVA) a la<br/>fecha de la<br/>tasación.<br/>(18/06/2019)</b> |
|----------------|----------------|--|--|--|
|----------------|----------------|--|--|--|



|    |  |                                       |  |         |
|----|--|---------------------------------------|--|---------|
| 01 | ESPACIO<br>Estación Bajo<br>Estación Villa<br>Crespo<br>Línea San Martín | \$187.652<br>UVAS<br>5.005,39         | \$ 67.554.720<br>UVAS<br>1.801.939,72        | \$37,49 |
| 02 | ESPACIO<br>Newbery–Dorrego<br>Línea San Martín                           | \$403.404<br>UVAS<br>10.760,31        | \$145.225.440<br>UVAS<br>3.873.711,39        | \$37,49 |
| 03 | ESPACIO<br>Corrientes –<br>Córdoba, Línea San<br>Martín                  | \$ 700.807<br>UVAS<br>18.693,17       | \$ 252.290.520<br>UVAS<br>6.729.541,74       | \$37,49 |
| 04 | ESPACIO Playas<br>Ferrovias<br>Palermo, Línea San<br>Martín              | \$1.194.892<br>UVAS<br>31.872,29      | \$ 430.161.120<br>UVAS<br>11.474.022,94      | \$37,49 |
| 05 | ESPACIO Warnes,<br>Línea San Martín                                      | \$<br>437.047,14<br>UVAS<br>11.657,70 | \$157.336.971,<br>39<br>UVAS<br>4.196.771,71 | \$37,49 |

El Concesionario no podrá eludir su responsabilidad, si previo a la presentación de su Oferta ha sido negligente al no solicitar oportunamente las instrucciones o aclaraciones necesarias, en caso de duda o incorrecta interpretación de la documentación del presente concurso.



Todo lo expresado y enunciado precedentemente es causal suficiente para que, con posterioridad al concurso y/o durante el plazo de ejecución de las obras y/o durante el plazo de explotación, no se admita reclamo alguno fundado en deficiencias de información.

#### **7.19. PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA**

El oferente deberá presentar la documentación detallada en los puntos **7.4, 7.5, 7.6, 7.9 y 7.18** del presente Pliego en el Sistema COMPR.AR al momento de realizar su oferta y la documentación detallada en los puntos **7.10, 7.11, 7.12, 7.13, 7.14, 7.15 y 7.16** deberá entregarla en soporte físico mediante DVD –sin excepción-, con una copia completa de su oferta en soporte papel de aquella documentación que pueda ser reproducida en este formato, **en la Dirección de Compras, Contrataciones y Subastas, sita en Av. Dr. J.M. Ramos Mejía 1302, Piso 1, Of. 101/103, dentro del horario administrativo y hasta el Acto de Apertura. Caso contrario la oferta será desestimada.**

Asimismo, la Garantía de Mantenimiento prevista en el punto 7.7 del presente deberá ser entregada también en papel en la mencionada Dirección.

#### **ARTÍCULO 8º: CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.**

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

#### **ARTÍCULO 9º: PLAZO DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA.**

Los oferentes deberán mantener las ofertas por el término de CIENTO VEINTE (120) días corridos, contados a partir de la fecha del acto de apertura. Al término del plazo referido, las ofertas serán renovadas automáticamente por idéntico plazo, de no mediar notificación expresa en contrario de parte de los oferentes con una antelación de DIEZ (10) días corridos a la fecha de vencimiento de las mismas.

#### **ARTÍCULO 10: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. ACTUALIZACIÓN ANUAL.**

El adjudicatario deberá integrar la garantía de cumplimiento del contrato, equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del monto total adjudicado, a través de cualquiera de las formas previstas en el Artículo 39 del Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aprobado mediante Disposición ONC Nº 63 – E/2016, y sus modificatorias, conforme se detalla en el artículo 7.7 del presente Pliego, dentro del término de CINCO (5) días de firmado el contrato. Vencido dicho plazo sin haberse constituido, e intimado por la unidad operativa para su cumplimiento, el concedente podrá rescindir el contrato por culpa del concesionario.

Esta garantía deberá actualizarse anualmente, tomando como monto de referencia la cantidad total de UVAS adjudicadas al valor del último día hábil previo al mes de actualización conforme el valor

que establezca para la UVA el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, o la entidad que en el futuro lo reemplace.

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

#### **ARTÍCULO 11: GARANTÍA DE INVERSIÓN.**

El adjudicatario deberá constituir y presentar una póliza de caución en concepto de Garantía de Inversión de la Obra. La misma deberá constituirse por un valor del VEINTE POR CIENTO (20%) del monto de la inversión total, que surja del Proyecto Ejecutivo. Deberá presentarse conjuntamente con el Proyecto Ejecutivo.

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

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

#### **ARTÍCULO 13: COMISIÓN DE ASESORAMIENTO TÉCNICO.**

Se conformará un equipo asesor a los fines de brindar un informe técnico detallado de las ofertas presentadas, cuya conformación será oportunamente comunicada mediante circular aclaratoria, informando los miembros que integrarán la referida Comisión de Asesoramiento Técnico.

#### **ARTÍCULO 14: CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.**

La Comisión Evaluadora evaluará las ofertas y en cumplimiento de tales fines analizará el proyecto, capacidad financiera, solvencia patrimonial y antecedentes técnicos, económicos y financieros de los oferentes y el canon ofrecido, de conformidad a los propósitos y parámetros detallados a continuación y las previsiones contenidas en el presente Pliego.

La Comisión Evaluadora seleccionará la oferta que resulte más conveniente de acuerdo al puntaje obtenido, utilizando a tal efecto la Grilla que se adjunta como ANEXO E.

La evaluación de las ofertas se realizará de acuerdo a los siguientes parámetros:

#### **CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

**Se considerarán únicamente las propuestas que obtengan al menos 1,5 (uno coma cinco) puntos en el apartado 1 de Propuesta Urbana y Arquitectónica.**

## 1. Propuesta Urbana y Arquitectónica (35%)

### 1.1 ESPACIO DE USO PÚBLICO

#### 1.1.1 DISEÑO DE ESPACIO DE USO PÚBLICO

##### 1.1.1.1 Vegetación

Propósito: Promover la creación de un Espacio de Uso Público de diseño paisajístico que contemple un ecosistema de especies vegetales.

Parámetros: Incorporación de vegetación autóctona acorde a los usos y diseños de los espacios. Se evaluará la integración de especies en el proyecto a través de estructuras independientes como jardines verticales, canteros, macetas o superficies verdes.

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.

##### 1.1.1.2 Equipamiento y Mobiliario

- 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, bicicletteros, 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



**(Aplica únicamente para el Espacio Warnes)**

**1.1.2.1 Diseño de corredor**

-Propósito: Proponer un proyecto de corredor de movilidad no motorizada (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. Se ponderará positivamente el corredor que además de los parámetros descritos posteriormente logre conectar la bicisenda preexistente de la calle Jorge Newbery con la estación.

**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**

**(Aplica para los espacios Córdoba-Corrientes, Espacio Estación Bajo Estación Villa Crespo y Newbery-Dorrego)**

**1.1.3.1 Balance de Superficies -**

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

- Parámetros: Siguiendo los parámetros de evaluación, se puntuará la distribución de porcentajes de ocupación entre los diversos espacios privados y públicos. Privilegiando en el balance general de la pieza, la disposición de espacios no ocupados librados 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** (*definimos 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.

**Espacios recomendados donde proponer espacios de uso público de acuerdo a los sectores:**



### **ESPACIO Corrientes - Córdoba**

- Propósito: Promover la generación de Espacios de Uso Público en el sector Córdoba Corrientes, el cual por la Ley N 6135 tiene una ocupación máxima del 100%. 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) en este sector del viaducto. Favorecer el acceso y el vínculo entre la intervención y el tejido urbano a través de la generación de espacios de uso público que generen circulación entre el nodo Juan B. Justo y el centro de transbordo que se configura en la Estación Villa Crespo.

- 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, evitando sobrecargar algunos terrenos sobre otros. Se ponderará positivamente la localización de espacios públicos en la cabecera donde se encuentra la intersección de Av. Córdoba y Juan B. Justo, y en los ingresos a los terrenos por las calles que cruzan el tramo, tanto perpendicularmente como en paralelo como la calle Humboldt.

### **ESPACIO Estación Bajo Estación Villa Crespo**

- 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). Dado que en el bajo estación se prevén dos espacios de uso locativo, uno en el centro, lindero a los núcleos verticales de la estación y otro cercano al acceso por Av. Dorrego, el cual estará emplazado en un espacio público, este ítem aplica para éste último. Se promueve que su ocupación no exceda el 35%. 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.

### **ESPACIO Newbery - Dorrego**

- Propósito: Promover la generación de Espacios de Uso Público en el sector Newbery Dorrego, el cual por la Ley N 6135 tiene una ocupación máxima del 100%. 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) de manera de generar circulación entre el centro de transbordo que se configura en la Estación Villa Crespo y la Av. Jorge Newbery.

- 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, evitando sobrecargar algunos terrenos sobre otros. Se ponderará positivamente la localización de espacios de uso público entre las calles Caldas y Leiva.

Puntaje a evaluar sobre sectores desde Córdoba hasta Dorrego:

Cumple: El área ocupada por espacios de uso público es igual o mayor a 20% - suma 10 puntos

Cumple Parcialmente: El área ocupada por espacios de uso público es entre 6% y 19% - suma 5 puntos

No Cumple: El área ocupada por espacios de uso público es igual o menor al 5% - suma 0 puntos

#### 1.1.4 SUSTENTABILIDAD

##### 1.1.4.1 Calidad y Durabilidad de materiales -

- 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.

#### 1.1.5 ORIGINALIDAD Y RELEVANCIA

##### 1.1.5.1 Innovación Constructiva

- 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**

### **1.2.1 ARTICULACIÓN CON EL ENTORNO**

#### **1.2.1.1 Permeabilidad**

- Propósito: Fomentar las relaciones físicas y visuales abiertas y conectadas entre los peatones y el entorno teniendo en cuenta las características particulares del mismo. Permitir una relación estrecha entre lo que sucederá en la propuesta y los transeúntes. La propuesta deberá evitar configurar una nueva barrera urbana.

- Parámetros: Se propiciará la ejecución de construcciones con frentes abiertos, vidriados y con varios ingresos, en especial sobre los corredores de expansión lateral generados por la propuesta, en las calles transversales al viaducto y en los frentes urbanos (los sectores del viaducto que cuentan con frente urbano son aquellos que discurren sobre calles existentes y/o corredores de espacio de uso público) brindando un intercambio fluido y permeabilidad entre el tejido urbano, las construcciones del bajo viaducto y los usuarios/peatones. Se favorecerá la propuesta que logre una buena interacción entre los peatones y el interior de la arquitectura del bajo viaducto.

Espacios recomendados donde poner especial atención a este punto de acuerdo a los sectores:

#### **Observaciones específicas por sector:**

##### **ESPACIO Playas Ferroviarias Palermo**

Conexión y permeabilidad hasta los laterales en relación a los espacios públicos inmediatos de tanto del lado hacia la calle Godoy Cruz como hacia Juan B. Justo.

##### **ESPACIO Corrientes - Córdoba**

Hacer permeables los frentes a lo largo de la intervención, ya sea en las calles transversales como en el caso de dejar circular una ciclovía o una vía peatonal por el bajo viaducto. Tener especialmente en cuenta la permeabilidad del frente longitudinal en el sector que discurre sobre la calle Humboldt, entre las calles Juan Ramírez de Velasco y Loyola.

##### **ESPACIO Estación Bajo Estación Villa Crespo**

Promover la vinculación con el Estadio Atlético Atlanta lindero al espacio concesionable y con futuros desarrollos. Permitir visuales en todas las fachadas del espacio locativo hacia el exterior y los espacios públicos circundantes.

##### **ESPACIO Newbery - Dorrego**

Hacer permeables los frentes a lo largo de la intervención, ya sea en las calles transversales como en el caso de dejar circular una ciclovía o una vía peatonal por el bajo viaducto.

##### **ESPACIO Warnes**

Hacer permeables los frentes a lo largo de la intervención, ya sea en las calles transversales como



en el caso del lateral longitudinal lindero a la Avenida Warnes.

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

- 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.

- Parámetros: Se evaluará los frentes de los locales a lo largo de las fachadas, tanto en los frentes longitudinales como en los transversales, evitando generar grandes frentes inaccesibles. Para ello, se deberá cumplir como mínimo con un acceso cada 8 metros o, en el caso de locales comerciales de longitud menor, al menos uno por local. Tener en consideración los siguientes parámetros por sector:

Entre Fondos de Parcela: en los sectores en los que el viaducto discurre entre límites medianeros o fondos de parcela, en los cruces transversales de calles se propiciará la incorporación de usos comerciales.

Expansión lateral: cuando el viaducto discurre en forma paralela a una expansión lateral generada por la propuesta, se propiciará tratar dicho espacio con equipamientos, mobiliarios y parqueizado para fomentar su uso y relación con el entorno. Se priorizará el lado "activo" hacia la expansión más que el lado en relación a la medianera.

Avenida/calle: cuando el viaducto está en contacto y vinculado con una avenida o calle, se propiciará un diseño de circulación peatonal y no motorizada como también un diseño paisajístico. Se priorizará el lado "activo" hacia la expansión más que el lado en relación a la medianera.

Avenida + expansión lateral: cuando el viaducto discurre entre una avenida y una expansión lateral, se tendrá en cuenta el diseño de los frentes de ambos lados del bajo viaducto. Los usos deberán estar en contacto y vinculados con ambos lados.

Espacios verdes: cuando el viaducto discurre frente a un espacio verde que generase la propuesta, los usos deberán estar en contacto y vinculados con los sectores de expansión, los cuales deberán tener un tratamiento de calidad de espacio público con equipamiento, mobiliario y parqueizado para crear una conexión con el espacio público verde del entorno. El espacio público verde inmediato de expansión deberá funcionar como un nexo entre los usos del bajo viaducto y espacio verde existente, no como límite ni borde.

## **Observaciones específicas por sector:**

### **ESPACIO Playas Ferroviarias Palermo**

Avenida + expansión lateral: 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

Espacios verdes: se tendrá en cuenta el diseño de los frentes hacia ambos lados del bajo viaducto y los sectores de expansión deberán tener un tratamiento de calidad de espacio público con equipamiento, mobiliario y parquizado para crear una conexión con el espacio público verde del entorno.

### **ESPACIO Corrientes - Córdoba**

Entre Fondos de Parcela: los sectores que discurren entre la Av. Córdoba y la calle Loyola y entre la calle Juan Ramírez de Velasco y la Av. Corrientes

Avenida/calle: el sector que transcurre entre las calles Loyola y Juan Ramírez de Velasco

Avenida + expansión lateral: este caso ocurriría si la propuesta genera una expansión lateral entre las calles Loyola y Juan Ramírez de Velasco

### **ESPACIO Estación Bajo Estación Villa Crespo**

Expansión lateral: 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 promueve el acceso desde los dos corredores laterales que comprenden el espacio locativo del centro y la conexión con las Av. Dorrego y Corrientes.

### **ESPACIO Newbery Dorrego**

Entre Fondos de Parcela: los sectores que discurren entre Av. Dorrego y Leiva y entre Caldas y Av. Jorge Newbery

Expansión lateral: sectores de cruce con calles Leiva y Av. Dorrego

Avenida/calle: el sector que discurre entre Caldas y Leiva

### **ESPACIO Warnes**

Avenida/Calle: 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 promueve el acceso desde el frente urbano de Av. Warnes.

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 SUSTENTABILIDAD**

### **1.2.2.1 Calidad y Durabilidad de materiales**

- 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.

### **1.2.2.2 Consumo de agua**

- Propósito: Incrementar la eficiencia en la gestión del agua e incorporar soluciones tecnológicas que permitan 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 tanto del área de uso público como del área locativa (ej., agua condensada del aire acondicionado, aguas grises o demás) para aplicaciones no potables tales como sistemas de riego.

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.

### **1.2.2.3 Manejo de Residuos**

- 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**

#### **1.2.3.2 Usos Propuestos**

##### **ESPACIO Playas Ferroviarias Palermo**

- Propósito: Ofrecer variedad en los usos que se propongan en programa y temática a desarrollar en el mayor rango horario admisible para cada actividad. La propuesta debe enmarcarse en el master plan del proyecto de Playas Ferroviarias Palermo, que busca maximizar la superficie verde de la zona mediante la creación de un parque lineal y mejorar la conectividad entre Palermo Soho y Palermo Hollywood con la apertura de calles. Contemplar usos que potencien el entorno en el que discurre el viaducto en este tramo teniendo en cuenta sus particularidades (ej. en él se emplazan el Polo Científico Tecnológico, el Parque de la Ciencia y el Distrito Arcos).

- Parámetros: Se considerará que cumple con el propósito la propuesta que desarrolle usos y programas innovadores y complementarios para fomentar el desarrollo de la zona. Se promoverán aquellas propuestas que incorporen actividades recreativas infantiles, que constituyen una demanda del barrio.

##### **ESPACIO Corrientes - Córdoba**

- Propósito: Ofrecer variedad en los usos que se propongan en programa y temática a desarrollar en el mayor rango horario admisible para cada actividad. Contemplar usos que potencien el entorno en el que se discurre este tramo teniendo en cuenta sus particularidades (ej. se encuentra dentro del Distrito Audiovisual, a continuación del proyecto Ex Playas Ferroviarias de Palermo y resulta una extensión natural del barrio de Palermo, entre otras).

- Parámetros: Se considerará que cumple con el propósito la propuesta que desarrolle usos y programas innovadores y complementarios a los usos que se encuentran en el barrio (ej. oficinas con uso audiovisual, gastronomía, gimnasios, paseos comerciales, entre otros). Se propiciarán, acciones para la ejecución situaciones urbanas, que fomenten la peatonalidad y usos públicos y que vincule el barrio en su conjunto con los nodos de transporte público y Estación Elevada Villa Crespo – Nodo Juan B Justo.

##### **ESPACIO Estación Bajo Estación Villa Crespo**

- Propósito: Ofrecer variedad en los usos que se propongan, en el mayor rango horario admisible para cada uno. Contemplar usos que complementen y se integren a las demandas de los pasajeros que circulen por Estación y al entorno en el que se emplazan los espacios locativos.

- Parámetros: Se considerará que cumple con el propósito la propuesta que desarrolle usos y



programas innovadores y alternativos, a los usos tradicionales que se encuentran en el barrio.

### **ESPACIO Newbery - Dorrego**

- Propósito: Ofrecer variedad en los usos que se propongan en programa y temática a desarrollar en el mayor rango horario admisible para cada actividad. Contemplar demandas y necesidades actuales del barrio teniendo en consideración las particularidades de su entorno (ej. existen actividades que convocan frecuentemente a una gran cantidad de personas, como las que propone el Club Atlético Atlanta y su estadio deportivo).

- Parámetros: Se considerará que cumple con el propósito la propuesta que desarrolle usos complementarios a los usos tradicionales que se encuentran en el barrio y a la demanda del mismo. En caso de localizar algún tipo de equipamientos (como ser estacionamientos y almacenes logísticos y otros) se valorará la conformación de frentes abiertos sobre calles transversales.

### **ESPACIO Warnes**

- Propósito: Ofrecer variedad en los usos que se propongan, en el mayor rango horario admisible para cada uno. Contemplar usos que complementen y se integren con el flujo inmediato de la Estación y al entorno en el que se emplazan los espacios locativos.

- Parámetros: Se considerará que cumple con el propósito la propuesta que desarrolle usos y programas innovadores y alternativos, 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**

- 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 habituales y comunes de la época, siendo estos los materiales, la disposición de estos y la tecnología implementada.

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.

Puntaje:

La oferta con la mayor inversión propuesta – suma 10 puntos.

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

$\text{Inversión Propuesta} / \text{Mayor Inversión Propuesta} \times 10$

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 10 puntos.

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

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

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 CINCO (5) 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 Matriz de Evaluación, que como Anexo E Forma parte del presente.

## **ARTÍCULO 15: EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS – VISTA – IMPUGNACIONES.**

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

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

## **ARTÍCULO 16: ADJUDICACIÓN**

La adjudicación del presente Concurso se realizará, por renglón, a favor de la propuesta que obtenga el mayor puntaje en virtud de los criterios establecidos en el Artículo 14 – CRITERIOS DE EVALUACIÓN, cumpliendo con todos los requerimientos administrativos, técnicos y económicos, con el informe de la Comisión de Asesoramiento Técnico y a criterio de la Comisión Evaluadora.

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 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 o mediante correo electrónico en los términos de lo dispuesto por el inciso d) del Artículo 2º de la Disposición ONC Nº 62-E/2016.

## **ARTÍCULO 17: CONTRATO**

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

El contrato de Concesión de Uso se ajustará al modelo que como ANEXO D forma parte integrante del presente Pliego de Bases Condiciones Particulares.

Integrarán el contrato los siguientes Anexos del presente Pliego:

- ANEXO 1 CROQUIS DE UBICACIÓN
- ANEXO C CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

Asimismo, integrarán el contrato los siguientes documentos:

- GANTT DE INVERSIÓN Y OBRA

– ANTEPROYECTO

#### **ARTÍCULO 18. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA PRÓRROGAS.**

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.

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

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

Sin perjuicio de lo expuesto, si dentro de los DOCE (12) meses a contar desde el inicio del plazo de obra, el concesionario detectare interferencias, vicios ocultos o imponderables que no hubieran podido ser previstos al momento de la presentación de la oferta y que impliquen, como mínimo, un aumento del VEINTICINCO (25%) POR CIENTO de la inversión estipulada en el Plan de Inversiones y generen asimismo una demora en el plazo de obra, el Concesionario se encontrará facultado a solicitar una prórroga de hasta SEIS (6) meses de dicho plazo, sin aplicación de multas y/o penalidades.

#### **ARTÍCULO 19: FALTA DE ENTREGA DE LOS BIENES POR LA ADMINISTRACIÓN.**

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

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

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.gov.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.**

El incumplimiento de pago del canon en el tiempo, modo y forma establecidos en el Artículo 20 del presente pliego, implicará la mora automática de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial, y devengará un interés moratorio igual a dos veces la tasa activa Promedio del Banco de la Nación Argentina para las operaciones de descuentos de documentos comerciales.

El incumplimiento, en tiempo y forma, en el pago del canon de TRES (3) períodos mensuales consecutivos o, o de seis (6) períodos mensuales no consecutivos, , durante toda la vigencia del Contrato habilitará a la concedente a ejercer sus 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 al pago del canon contingente si este fuera aplicable. Asimismo, la Agencia se reserva el derecho de iniciar las acciones legales correspondientes.

## **ARTÍCULO 22: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.**

Se encuentran descriptas en el ANEXO C – CARÁCTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO que integra el presente Pliego.

## **ARTÍCULO 23: CARGOS**

### **CONSTITUCIÓN DE OBJETO TERRITORIAL**

Se deberá constituir el Objeto Territorial según Resolución RS-2019-30-GCABA-SSREGIC del GCABA.

Se define el Objeto Territorial como porción del territorio de dominio público, que no constituye una parcela, deslindado por una poligonal de límites continuos, que pueda ser determinado por mensura u otros métodos alternativos que garanticen niveles de precisión, confiabilidad e integridad comparables a los actos de mensura, con base en la documentación que les da origen, que se encuentre inscripto en la Dirección de Catastro por el total del área adjudicada dentro de los TREINTA Y SEIS (36) meses de la notificación del acto administrativo que resuelva la adjudicación.

Previo al inicio de las tareas de medición, el agrimensor que realice el trabajo deberá ponerse en contacto con la Dirección Nacional de Servicios Registrales y de Información de AABE para su validación y posterior visado. Este plazo podrá ser prorrogado por única vez a criterio exclusivo de AABE por SEIS (6) meses.

## **ARTÍCULO 24: RESTRICCIONES DE NORMATIVA FERROVIARIA**

Los inmuebles objeto de la presente contratación poseen restricciones conforme lo establecido en la Ley Nº 6135 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Concesionario deberá cumplir con la norma SETOP 7/81. Asimismo, deberá cumplir con lo estipulado en el **Anexo C.4 “Lineamientos Ferroviarios - Restricciones para desarrollos bajo tableros de viaductos ferroviarios y construcciones adyacentes en zonas ferroviarias con viaductos”** como así también toda aquella restricción ferroviaria que se dicte y que sea aplicable en la presente contratación.

## **ARTÍCULO 25: GASTOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES - PERMISOS Y HABILITACIONES.**

Serán a cargo del concesionario el pago de todos los gastos, impuestos, tasas, servicios y contribuciones de los inmuebles, como así también los que pudiera generar el desarrollo y funcionamiento de la actividad a realizar en los espacios para el diseño, construcción, desarrollo,



administración, explotación y mantenimiento de los bajo viaductos “Bajo Viaductos Ferroviarios línea San Martín”, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/ o que graven el contrato a suscribir.

Asimismo, serán a cargo del concesionario todos los permisos y habilitaciones necesarias para la construcción y desarrollo de la obra y explotación del inmueble concesionado.

#### **ARTÍCULO 26: TENENCIA DE LOS ESPACIOS CORRESPONDIENTES A LOS BAJO VIADUCTOS.**

El Concedente entregará los inmuebles desocupados, libres de inquilinos, intrusos u ocupantes de cualquier índole, en el estado en que los mismos se encuentren al momento de la suscripción del Acta de Entrega, la cual será suscripta al momento de la firma del contrato, conforme Anexo L del presente Pliego.

#### **ARTÍCULO 27: MODIFICACIONES AL PROYECTO.**

El concesionario no podrá realizar ninguna modificación al proyecto aprobado por la AABE, salvo que cuestiones sobrevinientes a la presentación del mismo hagan de imposible cumplimiento determinado ítem del proyecto. En el supuesto de que ello ocurriera, el concesionario deberá solicitar a la AABE por escrito dicha modificación con la debida justificación. En el caso de corresponder, con la previa autorización escrita de la Agencia, podrá introducir al proyecto las modificaciones aprobadas, todo ello a costa y cargo del Concesionario sin que dichas modificaciones puedan alterar en forma alguna los hitos y plazos establecidos en el Cronograma de Avance de Obra que se apruebe.

Se permitirán todas aquellas modificaciones al proyecto que estén vinculadas estrictamente con las modificaciones normativas y de tránsito dictadas por el GCBA.

#### **ARTÍCULO 28: MODIFICACIONES AL INMUEBLE.**

El concesionario no podrá realizar ninguna modificación al bien concesionado que no esté prevista en el Proyecto Ejecutivo o sus modificaciones previamente aprobadas por el Concedente.

#### **ARTÍCULO 29: CORRECCIÓN DEL TRABAJO DEFECTUOSO.**

Todo trabajo defectuoso, ya sea por causa del material empleado o de la mano de obra, será corregido o demolido, según lo disponga la AABE a costo del Concesionario dentro del plazo razonable que en cada caso se le fije y la penalidad correspondiente a cada día de demora en el cumplimiento de lo dispuesto. La AABE deberá intimar al Concesionario mediante notificación válida, para que en el plazo que la Inspección estime pertinente, corrija o demuela el trabajo defectuoso. En dicha notificación se establecerá el plazo para que éste realice el descargo que considere oportuno.

Si el Concesionario negase la existencia de la infracción que le fuese imputada, le corresponderá demostrar que el trabajo ha sido efectuado en un todo de acuerdo con el Proyecto Ejecutivo aprobado.

El concesionario deberá limitarse a cumplir, dentro de las reglas técnicas, todo lo que exige la documentación contractual. No se aceptará como justificación de la violación de las cláusulas contractuales el que lo ejecutado haya significado una mejoría o una sustitución equivalente a las exigencias correspondientes.

En caso de que la AABE aceptare trabajos de mayor costo que lo estipulado, ello no dará derecho al Concesionario a compensación alguna.

### **ARTÍCULO 30: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS.**

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

### **ARTÍCULO 31: PROPIEDAD DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS.**

Todas las construcciones y mejoras realizadas en el Inmueble Concesionado que afecten la estructura de los mismos quedarán incorporadas al patrimonio estatal y no darán lugar a compensación ni indemnización alguna para el CONCESIONARIO, incluyendo sin limitación la totalidad de los inmuebles e instalaciones por accesión al Inmueble Concesionado, los equipos instalados en el mismo de cualquier naturaleza y todo otro bien necesario para la explotación del Inmueble Concesionado, conforme el punto 14 del ANEXO C – CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS –OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

No serán consideradas mejoras, entre otros casos, a aquellos equipamientos tales como:

- \* Mobiliario dentro de los espacios de uso público (excluyendo aquellos que se encuentren empotrados o adheridos).
- \* Artefactos de iluminación que se encuentren aplicados y en áreas interiores (no incluye los embutidos y exteriores).
- \* Equipamiento gastronómico (cocción a gas).
- \* Equipamiento de acondicionamiento térmico: ventiladores de techo y equipos de aire acondicionado (condensadoras, evaporadoras, equipos tipo roof-top, equipos centrales y sus controles).

### **ARTÍCULO 32: SUBCONTRATACIÓN. SUBLOCACIÓN.**

El Concesionario podrá subcontratar total o parcialmente la ejecución del diseño, la arquitectura, la construcción, y/o el mantenimiento de los Bajo Viaductos Ferroviarios, conforme el listado de empresas subcontratistas presentados oportunamente y previa acreditación de los requisitos necesarios para contratar con el ESTADO NACIONAL.



Resultarán de aplicación las previsiones del Artículo 7.12 del presente Pliego.

Sin perjuicio de ello, el Concesionario no se exime de la responsabilidad primaria del Diseño, Obra y explotación comercial, y de su correcta ejecución en tiempo y forma, siendo asimismo responsable por cualquier daño y/o perjuicio que el subcontratista y/o sublocatario pudiera generar.

Asimismo, el Concesionario podrá sublocar los espacios concesionados, notificando a la AABE de tal hecho dentro de los TREINTA (30) días de suscripto el correspondiente contrato.

### **ARTÍCULO 33: CESIÓN DEL CONTRATO. AUTORIZACIÓN.**

El contrato de Concesión no podrá ser cedido ni transferido, total o parcialmente por el Concesionario sin la previa autorización otorgada por escrito por parte del Concedente.

### **ARTÍCULO 34: PLAN DE INVERSIONES ADICIONALES.**

A partir del décimo quinto aniversario de la fecha de suscripción del Contrato, el Concesionario podrá presentar un plan de inversiones adicionales respecto al Inmueble Concesionado y a la Obra, a los fines de modernizar el Inmueble Concesionado y la Obra, en función de cambios tecnológicos sobrevinientes o por modificaciones en el mercado o en el entorno que indiquen beneficioso adaptar el Proyecto Ejecutivo Aprobado (“Plan de Inversiones Adicionales”). En caso de presentar dicho Plan el Concesionario deberá indicar el plazo en el que realizará las inversiones adicionales y el monto de la inversión comprometida. Las Partes dejan expresa constancia que las inversiones realizadas en relación al mantenimiento ordinario y habitual del Inmueble Concesionado y de la Obra no serán computadas ni realizadas a cuenta del Plan de Inversiones Adicionales.

El Plan de Inversiones Adicionales será revisado, sometido a aprobación y su cumplimiento fiscalizado por el Concedente.

El Plan de Inversiones Adicionales deberá ejecutarse en su totalidad en el plazo comprometido por el Concesionario. El incumplimiento del Plan de Inversiones Adicionales constituirá un incumplimiento del Concesionario y devengará una multa diaria a cargo del Concesionario y a favor del Concedente de QUINIENTOS DOLARES ESTADOUNIDENSES (USD 500) mientras el Concesionario persista en el incumplimiento, todo ello sin perjuicio de las facultades rescisorias del Concedente.

Para el caso que el Concesionario no ejecutara el Plan de Inversiones Adicionales conforme lo previsto, el Concedente podrá rescindir el contrato relativo al Inmueble Concesionado, en cuyo caso el Concesionario deberá desalojar el Inmueble concesionado

#### **ARTÍCULO 35: VIGENCIA DE LA CONCESIÓN.**

La concesión de uso se realizará por el plazo de TREINTA (30) años contados desde la firma del contrato. La misma tendrá vigencia desde su perfeccionamiento hasta la finalización del plazo indicado supra.

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

#### **ARTÍCULO 36: ACTA DE RECEPCIÓN. DESOCUPACIÓN.**

Finalizado el contrato de Concesión de Uso, será suscripta el Acta de Recepción y Desocupación, detallando el estado del inmueble conforme el modelo obrante como ANEXO G.

#### **ARTÍCULO 37: FALTA DE RESTITUCIÓN DE LOS BIENES POR PARTE DEL CONCESIONARIO.**

Si el concesionario no restituyese los espacios al vencimiento del plazo o en la fecha fijada al efecto, se lo intimará para que los restituya en el plazo que fije la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

#### **ARTÍCULO 38: RESCISIÓN ANTICIPADA POR EL CONCESIONARIO.**

El Concesionario podrá a partir del DÉCIMO (10) año de la contratación rescindir el contrato, siempre que notifique a la AABE de dicha rescisión UN (1) año antes de la entrega formal del inmueble y luego de constatado el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en el contrato a dicha fecha. En tal caso la rescisión se producirá sin penalidad.

Asimismo, resultará de aplicación lo previsto en el párrafo cuarto del Artículo 20 del presente Pliego en cuanto al Diferimiento de Pago.

#### **ARTÍCULO 39: PENALIDADES Y SANCIONES.**

Los incumplimientos de las normas mencionadas en el presente Pliego estarán sujetos a las correspondientes penalidades establecidas en el presente artículo o en cualquier otra disposición normativa aplicable.

Los oferentes, adjudicatarios o cocontratantes, en caso de corresponder, serán pasibles de las penalidades y sanciones establecidas en el Artículo 29 del Decreto Delegado Nº 1.023/01, y las previstas en sus reglamentarios artículos 102 y 106 del Anexo al Decreto Nº 1.030/16 con sus modificatorios y complementarios.

Por otra parte, el CONCESIONARIO será pasible de las siguientes multas a partir del primer día de vencido el plazo de cumplimiento:

1. En caso de incumplimiento del Plazo de Obra comprometido en el Programa de Trabajo aprobado vigente, se aplicará una multa diaria equivalente al dos por mil (0,002%) del monto total de las inversiones previstas en concepto de cláusula penal.
2. Por mora en la presentación de la facturación anual, según lo estipulado en el artículo 20 del presente Pliego se aplicará una multa por cada día de demora en la presentación de la facturación anual de QUINIENTOS DÓLARES ESTADOUNIDENSES (USD 500).
3. Mora en la presentación del Informe Anual, según lo estipulado en el ANEXO C - CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO, se le impondrá al Concesionario una multa diaria de QUINIENTOS DÓLARES ESTADOUNIDENSES (USD 500).
4. Incumplimiento por parte del Concesionario del Plan de Mantenimiento: se aplicará una multa diaria de QUINIENTOS DÓLARES ESTADOUNIDENSES (USD 500).
5. Inspección Trianual: En caso que el estado del inmueble sea calificado como Malo, el Concedente intimará al Concesionario a ejecutar las reparaciones y mejoras necesarias, fijándose el plazo para hacerlo y le aplicará una multa diaria de QUINIENTOS DÓLARES ESTADOUNIDENSES (USD 500).
6. El incumplimiento del Plan de Inversiones Adicionales devengará una multa diaria a cargo del Concesionario y a favor del Concedente de QUINIENTOS DÓLARES ESTADOUNIDENSES (USD 500) mientras el Concesionario persista en el mismo, todo ello sin perjuicio de las facultades rescisorias de parte del Concedente.
7. En caso de incumplimiento en la obligación por parte del Concesionario de devolver el Inmueble Concesionado de conformidad con lo previsto en el presente Pliego deberá pagar, en concepto de cláusula penal, una suma diaria equivalente a CINCO MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$ 5.000), sin perjuicio de su obligación de pagar el Canon durante el período en el que se encuentre en incumplimiento de su obligación de reintegrar el Inmueble Concesionado.

Cuando el importe de las multas por cualquier concepto, alcance al DIEZ POR CIENTO (10%) del monto de la inversión prevista en el Proyecto Ejecutivo, el Concedente podrá optar por la rescisión del contrato por culpa del Concesionario. Este límite en la acumulación de multas no libera al Concesionario de su responsabilidad por los daños y perjuicios a terceros o al Concedente.

#### **ARTÍCULO 40: FALTA DE RESTITUCIÓN. DESTINO DE LOS MUEBLES.**

El Concesionario una vez vencido el contrato o rescindido el mismo deberá restituir el espacio dentro de los DIEZ (10) días corridos con las mejoras realizadas. Si dentro del plazo de NOVENTA (90) días corridos a partir de la finalización de la concesión, el Concesionario no retirara los bienes muebles, la Agencia podrá ordenar su retiro por cuenta y orden del Concesionario, o quedárselos como mejoras, sin derecho a indemnización alguna por parte de la AABE al Concesionario.

#### **ARTÍCULO 41: NORMATIVA APLICABLE.**

El presente procedimiento de selección, el contrato y su posterior ejecución se regirán por el Decreto Nº 1023/01, sus modificatorios y/o complementarios, por el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, aprobado por Resolución AABE Nº 213/2018, de forma supletoria por el Reglamento aprobado por el Decreto Nº 1030/16 sus modificatorios y/o complementarios, el Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional aprobado mediante Disposición ONC Nº 62 – E/2016, el Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aprobado por Disposición ONC Nº 63/2016, con sus modificatorios y por el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

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

Asimismo, resultan de aplicación la **LEY DE COMPRE ARGENTINO Y DESARROLLO DE PROVEEDORES Ley Nº 27437** y su reglamentación Decreto Nº 800/18 y normas complementarias, así como la Ley Nº 25.300 de “Fomento para la Micro Pequeña y Mediana Empresa”, su reglamentación Decreto Nº 628/18 de fecha 6 de Julio 2018 y Decreto Nº 1075 de fecha 24 de agosto de 2001, la Ley Nº 22.431 y su reglamentación Decreto Nº 312/2010 y normas complementarias.

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

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

j) Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y en su defecto, se aplicarán las normas de derecho privado por analogía, como así también la normativa y reglamentación que resulten aplicables en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

#### **ARTÍCULO 42: JURISDICCIÓN.**

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

#### **ARTÍCULO 43: ANEXOS.**

Integran el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, los Anexos que se indican seguidamente:

- Anexo 1        Croquis de Ubicación.
- Anexo A        Formulario Oficial de la Propuesta.
- Anexo B        Certificado de Visita.
- Anexo C        Características y especificaciones Técnicas - Obligaciones del Concesionario.

Anexo C.1 Masterplan y Lineamientos Urbanísticos Playas Ferroviarias Palermo. (IF-2019-56168414-APN#AABE).

Anexo C.2 Nodo Juan B. Justo (IF-2019-56168476-APN-DEO#AABE).

Anexo C.3 - Informe integral de entorno urbano y datos estadísticos. (IF-2019-56168838-APN-DEO#AABE).

Anexo C.4 Lineamientos Ferroviarios para espacios Bajo Viaductos. (IF-2019-56169953-APN-DEO#AABE).

Anexo C.5 Mapa de Ciclo vías y bici sendas existente y proyectadas a 2019. (IF-2019-56168977-APNDEO#AABE).

Anexo C. 6 Lineamientos para la ejecución de Espacios Públicos. (IF-2019-56169400-APN-DEO#AABE)

Anexo C. 7 Formato Plan de Inversiones. (IF-2019-56169736-APN-DEO#AABE).

Anexo C.8 Mapa de Servicios San Martín Referencial (IF-2019-56170129-APN-DEO#AABE).



Anexo C.9 Lineamientos del Sistema Hidráulico y Zonas Inundables. (IF-2019-56170237-APNDEO#AABE).

Anexo C.10 informe lineamientos Urbanísticos BV San Martín. (IF-2019-56169778-APNDEO#AABE).

Anexo C.11 Estudio suelo APRA (IF-2019-62835283-APN-DEO#AABE, IF-2019-62832940-APNDEO#AABE, IF-2019-64291442-APN-DEO#AABE, e IF-2019-64033188-APN-DEO#AABE).

|         |   |
|---------|---|
| Anexo D | Contrato de Concesión de Uso.                                 |
| Anexo E | Grilla de Ponderaciones.                                      |
| Anexo F | Acta de Comprobación de estado del inmueble y ocupación.      |
| Anexo G | Acta de Recepción y Desocupación.                             |
| Anexo H | Declaración Jurada de Conocimiento del Inmueble               |
| Anexo I | Requisitos para confeccionar Seguros.                         |
| Anexo J | Declaración Jurada de Intereses – Decreto Nº 202/17.          |
| Anexo K | Pacto de Integridad.  |
| Anexo L | Acta de Entrega e Inventario.                                 |
| Anexo M | Compromiso UT/Consortio.                                      |
| Anexo N | Formulario de datos del oferente y participantes del proceso. |

## ANEXO 1

### CROQUIS DE UBICACIÓN

#### TRAMO 1 (PALERMO – SOLER/NICARAGUA).

Croquis de Ubicación\* - CIE 0200009878/54

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0000987-8 | 54    | -34.58304009 | -58.43086689 | 1457.73    |

PLANO-2019-45261274-APN-DNSRYT#AABE

#### TRAMO 2 (PALERMO – Nicaragua/C Rica)

Croquis de Ubicación\* - Croquis de Ubicación\* - CIE 0200009878/55

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



Agencia de Administración  
de Bienes del Estado

“2019 – Año de la Exportación.”



| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0000987-8 | 55    | -34.58392002 | -58.43185650 | 2303.71    |

\*CIE N.º & SECTOR II ILLUSTRACIÓN

PLANO-2019-45262106-APN-DNSRYT#AABE

### TRAMO 3 (PALERMO C Rica/El Salvador)

Croquis de Ubicación\* - CIE 0200009878/56

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0000987-8 | 56    | -34.58477315 | -58.43282916 | 1458.90    |

\*CIE N.º & SECTOR II ILLUSTRACIÓN

PLANO-2019-45262555-APN-DNSRYT#AABE



**TRAMO 4 (PALERMO El Salvador-Honduras)**

**Croquis de Ubicación\* - CIE 0200009878/57**

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**



| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0000987-8 | 57    | -34.58550380 | -58.43366183 | 1678.84    |

PLANO-2019-45262962-APN-DNSRYI#AABE

**TRAMO 5 (PALERMO Honduras-Gorriti)**

**Croquis de Ubicación\* - CIE 0200009878/58**

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**





| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0000987-8 | 58    | -34.58628067 | -58.43453328 | 1669.93    |

PLANO-2019-45263850-APN-DNSRYI#AABE

### **TRAMO 6 (PALERMO Gorriti - Cabrera)**

**Croquis de Ubicación\* - CIE 0200009878/59**



| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0000987-8 | 59    | -34.58701666 | -58.43543227 | 1590.12    |

PLANO-2019-45309481-APN-DNSRYI#AABE

\*SÓLO A EFECTOS ILUSTRATIVOS.



### TRAMO 9 (CORDOBA-CORRIENTES / CBA – CASTILLO)

Croquis de Ubicación\* - CIE 0200011351/99



| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0001135-1 | 99    | -34.58901249 | -58.43926097 | 2451.47    |

\*SÓLO A EFECTOS ILUSTRATIVOS.

PLANO-2019-45309745-APN-DNSRYT#AABE

### TRAMO 10 (CORDOBA-CORRIENTES / Castillo-Loyola)

Croquis de Ubicación\* - CIE 0200011351/100

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0001135-1 | 100   | -34.58964732 | -58.44054553 | 1869.41    |

PLANO-2019-45310003-APN-DNSRYI#AABE

**TRAMO 11 (CORDOBA-CORRIENTES / Loyola- Aguirre)**

**Croquis de Ubicación\* - CIE 0200011351/101**

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**





| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0001135-1 | 101   | -34.59017521 | -58.44170712 | 2158.62    |

PLANO-2019-45309133-APN-DNSRYI#AABE

### TRAMO 12 (CORDOBA-CORRIENTES / Aguirre-Velasco)

Croquis de Ubicación\* - CIE 0200011351/102

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0001135-1 | 102   | -34.59080395 | -58.44294235 | 1636.29    |

DE AÑO 2010 45207484 ADN DMSBY#A ADE

### TRAMO 13 (CORDOBA-CORRIENTES / Velasco-Vera)

Croquis de Ubicación\* CIE 0200011351/103

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0001135-1 | 103   | -34.59135606 | -58.44408471 | 1515.78    |

PLANO-2019-45397452-APN-DNSRYT#AABE

### TRAMO 14 (CORDOBA-CORRIENTES / Vera-Villaroel)

Croquis de Ubicación\* CIE 0200011351/104

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0001135-1 | 104   | -34.59187260 | -58.44514583 | 1342.76    |

PLANO-2019-45397404-APN-DNSRYI#AABE

### TRAMO 15 (CORDOBA-CORRIENTES / Villaroel-Corrientes)

Croquis de Ubicación\* CIE 0200011351/105

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.





| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0001135-1 | 105   | -34.59234976 | -58.44613821 | 1262.31    |

PLANO-2019-45397221-APN-DNSRYT#AABF

### TRAMO 16 (Estación Villa Crespo - Ctes-Dorrego)

Croquis de Ubicación\* CIE 020001136/51

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0001136-8 | 51    | -34.59336142 | -58.44817157 | 6074.90    |

PLANO-2019-45397188-APN-DNSRYT#AABF

### TRAMO 17 (NEWBERY DORREGO / Dorrego-Iturri)

Croquis de Ubicación\* CIE 0200011376/82



Agencia de Administración  
de Bienes del Estado

“2019 – Año de la Exportación.”

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0001137-6 | 82    | -34.59465259 | -58.45142594 | 1644.87    |

\*SÓLO A EFECTOS ILUSTRATIVOS.

PLANO-2019-45397144-APN-DNSRYI#AABE

### TRAMO 18 (NEWBERY DORREGO / Iturri-Leiva)

Croquis de Ubicación\* - CIE 0200011376/83

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.





| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0001137-6 | 83    | -34.59496200 | -58.45251042 | 959.77     |

PLANO-2019-45396915-APN-DNSRYT#AABE

**TRAMO 19 (NEWBERY DORREGO / Leiva-Caldas)**

**Croquis de Ubicación\* CIE 0200011376/84**

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**



| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0001137-6 | 84    | -34.59515430 | -58.45330352 | 457.11     |

PLANO-2019-45396983-APN-DNSRYT#AABE

**TRAMO 20 (NEWBERY DORREGO / Caldas-Girardot)**





Agencia de Administración  
de Bienes del Estado

"2019 – Año de la Exportación."

Croquis de Ubicación\* CIE 0200011376/85

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



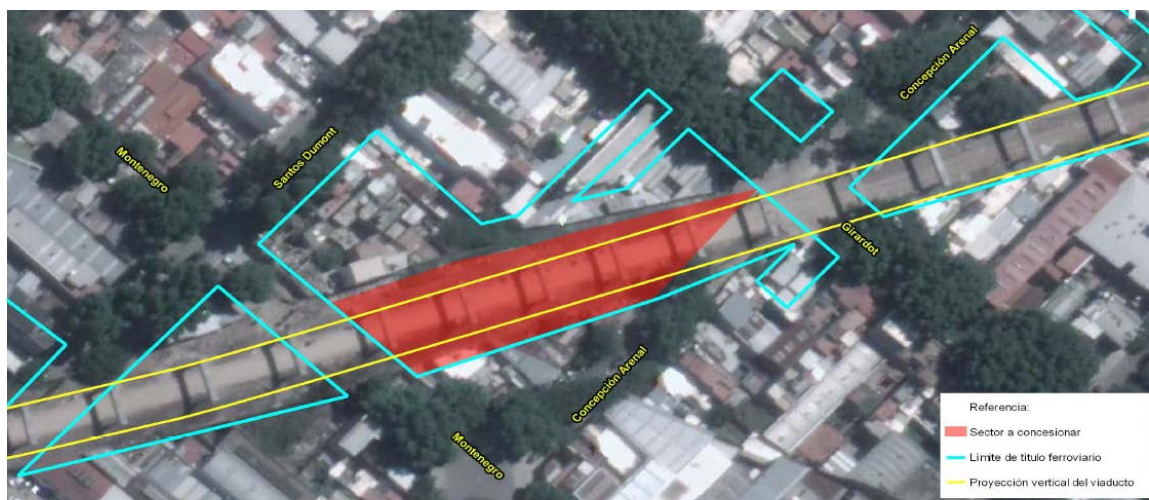
| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0001137-6 | 85    | -34.59544223 | -58.45434911 | 2123.61    |

PLANO-2019-45396866-APN-DNSRYI#AABE

**TRAMO 21 (NEWBERY DORREGO / Girardot/arenal-Montenegro)**

Croquis de Ubicación\* CIE 0200011376/86

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0001137-6 | 86    | -34.59586947 | -58.45598703 | 2564.83    |

PLANO-2019-45396810-APN-DNSRYI#AABE

### TRAMO 22 (NEWBERY DORREGO / Montenegro-S Dumont)

Croquis de Ubicación\* CIE 0200011376/87

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0001137-6 | 87    | -34.59616304 | -58.45699809 | 1627.23    |

PLANO-2019-45397369-APN-DNSRYI#AABE

### TRAMO 23 (NEWBERY DORREGO / Sdumont-Newbery)

**Croquis de Ubicación\* CIE 0200011376/88**

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**



| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE |
|--------------|-------|--------------|--------------|------------|
| 02-0001137-6 | 88    | -34.59636109 | -58.45818643 | 1741.39    |

PLANO-2019-45396634-APN-DNSRYI#AABE

### **TRAMO 24 (WARNES)**

**Croquis de Ubicación\* CIE 0200011376/89**

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**





| CIE          | PARTE | LATITUD      | LONGITUD     | SUPERFICIE (m2) |
|--------------|-------|--------------|--------------|-----------------|
| 02-0001137-6 | 89    | -34.59631525 | -58.46255500 | 14498.25        |

PLANO-2019-54792274-APN-DNSRYI#AABE

**ANEXO A - Formulario Oficial de la Propuesta**  
**CONCURSO PÚBLICO Nº 392-0004-CPU19**

El que suscribe....., Documento.....en nombre propio o representación de la Empresa.....con domicilio especial en la Calle.....Nº.....Localidad .....Teléfono ..... mail ..... Nº de CUIT..... y con poder suficiente para obrar en su nombre, luego de interiorizarse de las condiciones particulares y técnicas que rigen la presente compulsa, cotiza los siguientes precios.

| <b>Renglón</b> | <b>Duración<br/>(AÑOS)</b> | <b>Descripción</b>   | <b>Valor de la<br/>Uva al día de<br/>la Tasación<br/>(18/06/2019)</b> | <b>Canon<br/>ofertado<br/>por los<br/>30<br/>AÑOS<br/>de<br/>duración de la<br/>contratación(en<br/>UVAS)</b> | <b>Canon<br/>ofertado<br/>por los<br/>30<br/>AÑOS<br/>de<br/>duración de la<br/>contratación(en<br/>PESOS)</b> | <b>Inversión<br/>Total<br/>Oferta<br/>en Uvas</b> |
|----------------|----------------------------|--|---|---|--|---|
| 01             | 30                         | ESPACIO<br>Estación<br>Bajo<br>Estación Villa<br>Crespo<br>Línea San<br>Martin | \$37,49   | .....<br>UVAS   | \$.....  |   |



|    |    |   |         |               |         |  |
|----|----|---|---------|---------------|---------|--|
|    |    |   |         |               |         |  |
| 02 | 30 | ESPACIO<br>Newbery–<br>Dorrego<br>Línea San<br>Martín             | \$37,49 | .....<br>UVAS | \$..... |  |
| 03 | 30 | ESPACIO<br>Corrientes –<br>Córdoba,<br>Línea San<br>Martín        | \$37,49 | .....<br>UVAS | \$..... |  |
| 04 | 30 | ESPACIO<br>Playas<br>Ferrovias<br>Palermo,<br>Línea San<br>Martín | \$37,49 | .....<br>UVAS | \$..... |  |
| 05 | 30 | ESPACIO<br>Warnes,<br>Línea San<br>Martín                         | \$37,49 | .....<br>UVAS | \$..... |  |

TOTAL, DE UVAS OFERTADAS MENSUALES:\_\_\_\_\_

(en letras y en números)

TOTAL, DE PESOS OFERTADOS MENSUALES (SIN IVA) .....



**Agencia de Administración  
de Bienes del Estado**

“2019 – Año de la Exportación.”

(en letras y en números)

TOTAL, DE UVAS OFERTADAS POR LOS 30 AÑOS DE CONCESIÓN: ...

TOTAL, DE PESOS OFERTADOS (SIN IVA) POR LOS 30 AÑOS DE CONCESIÓN:

---

Firma del oferente

ACLARACIÓN DE FIRMA Y CARGO

LUGAR Y FECHA.....





**ANEXO B**

**CERTIFICADO DE VISITA**

El que suscribe:....., Documento de Identidad N°:....., por derecho propio o en su carácter de representante de la empresa:....., con domicilio real en: .....; deja constancia que en fecha:....., ha procedido a visitar los inmuebles sitos en .....propiedad del ESTADO NACIONAL ARGENTINO, habiéndose interiorizado de las características de los mismos, sus dimensiones, las instalaciones existentes y todo otro aspecto a tener en cuenta, con el propósito de evaluar el monto de la oferta a presentar en el Concurso Público N° 392-0004-CPU19, correspondiente a la Concesión de Uso 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 San Martín por el plazo de TREINTA (30) AÑOS.

Atentamente.

Firma:.....

Nombres y Apellido:.....

Documento de Identidad:.....

Empresa Representada:.....

Domicilio:.....

Teléfono:.....

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

## ANEXO C

### CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

El proyecto de articulación urbana de los nuevos viaductos elevados de las líneas Ferroviarias Mitre, San Martín y Belgrano Sur, representa un proceso de transformación en términos de movilidad e integración urbana de la Ciudad de Buenos Aires en su conjunto, así como una nueva relación con el área metropolitana.

En el marco de este proceso, la liberación de superficies bajo viaducto, anteriormente utilizada por el servicio ferroviario, constituye una gran oportunidad para realizar acciones que permitan una ciudad integrada, mixta, diversa, sustentable e innovadora.

Son objetivos de este proyecto:

- Mejorar las condiciones de vida de las personas,
- Generar actividades que fomenten el desarrollo de las trazas y sectores aledaños, incorporándose a la ciudad de un modo sustentable, articulado y planificado.
- La creación de nuevos espacios de uso públicos.
- El crecimiento de la actividad económica del entorno urbano.

#### Situación Actual

En la actualidad, el recorrido de líneas férreas a nivel, insertas en el entorno urbano, presentan una serie de situaciones generales desfavorables. Por un lado, surge la necesidad de contar con pasos a nivel y barreras, hecho que afecta al servicio ferroviario en sí mismo, impidiendo el incremento en sus frecuencias, lo que redundará en una sub-utilización de la capacidad instalada y opera en detrimento del sistema de transporte público urbano y sub-urbano en general; tanto en la calidad como en la cantidad de servicios brindados.

Del mismo modo y en relación a la afectación directa hacia el entorno urbano inmediato, las trazas a nivel, devienen en procesos de degradación integral como resultado de:

- Disrupciones en la trama/tejido urbano, aislando sectores y barrios de su contexto.
- Deficiencias en conectividad peatonal y vehicular.
- Mayor tasa de accidentes en pasos a nivel.
- Degradación de la calidad del medio ambiente.
- Ruidos, molestias y vibraciones transferidas hacia las construcciones linderas.
- Disminución del valor económico del suelo.

A fin de corregir esta situación desfavorable, el Estado Nacional se encuentra ejecutando la elevación de las trazas con miras a una mejora integral del servicio ferroviario, así como una reducción en los impactos urbanos que éste genera en superficie.

Asimismo, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, en conjunto con el Estado Nacional, promueve la ocupación de los bajo viaductos ferroviarios de los ferrocarriles Mitre, San Martín y Belgrano Sur.

Esta propuesta propicia la integración de los bajo viaductos ferroviarios con el entorno inmediato, generando a nivel peatonal un continuo urbano con mixtura de usos sociales, culturales, de esparcimiento y de servicios.

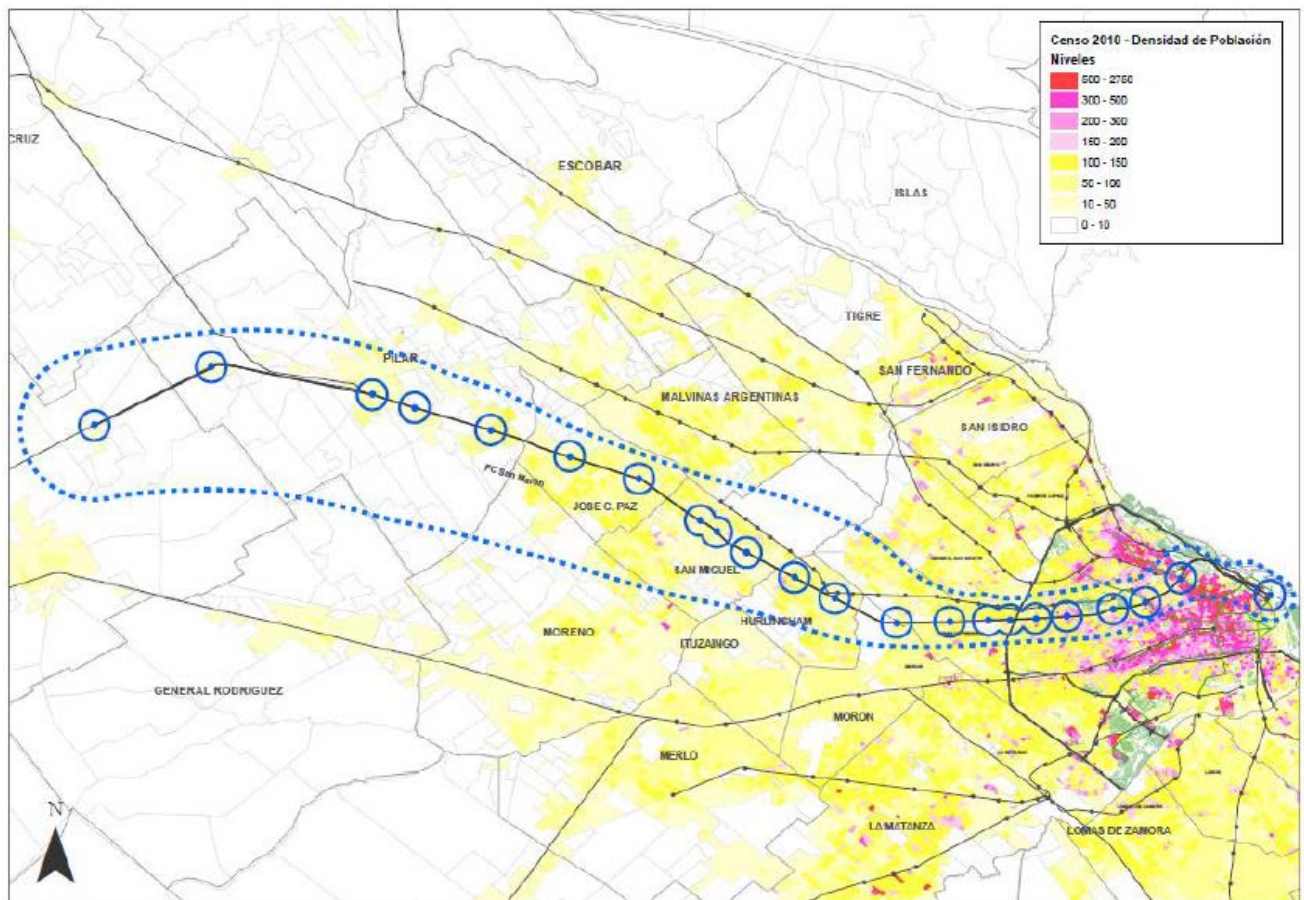
#### Características del Ferrocarril San Martín

El Ferrocarril San Martín tiene una extensión aproximada de 70 km con cabecera en la Estación de Retiro, localizada en el área central de la Ciudad de Buenos Aires; su traza alcanza el noroeste del Área Metropolitana de Buenos Aires hasta la estación Dr. Cabred, atravesando los Partidos de Pilar, San Miguel, Hurlingham y Tres de Febrero, y a la zona noroeste de CABA. Actualmente, cuenta con 22 estaciones: 2 estaciones terminales, Retiro y Dr. Cabred; 2 estaciones de combinación, José C. Paz y Pilar; y 18 estaciones intermedias. La cantidad de pasajeros alcanzó en su máximo histórico aproximadamente a 172.000 (pasajeros/día).

El Ferrocarril San Martín tiene una demanda potencial del orden de cuatrocientos mil habitantes residentes a menos de mil metros de las estaciones de la línea (Gráfico 1).

#### GRÁFICO 1.

LINEA SAN MARTIN - DENSIDAD DE POBLACION  
(400.000 habitantes a 1000m de las estaciones)



**La extensa trayectoria de la línea en territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires constituye una barrera urbanística muy importante, con cruces viales a nivel con elevados**



volúmenes de tránsito y servicios de Autotransporte público de pasajeros y considerables flujos peatonales.

**GRÁFICO 2.**  
**PASOS A NIVEL ACTUALES**



El proyecto prevé una inversión en la infraestructura ferroviaria de la línea que contempla la construcción de un viaducto desde la Estación Palermo hasta la Estación La Paternal. Como se mencionará, este tramo incluye importantes pasos a nivel como por ejemplo las Avenidas Córdoba y Corrientes que en la actualidad generan prolongadas demoras en el tránsito a hora pico –con un promedio actual de dieciséis minutos– y una barrera urbana que se vería minimizada por el viaducto.

Beneficios a nivel transporte

Entre los beneficios que tiene como objetivo el presente proyecto pueden indicarse los siguientes:

- El mejoramiento de la prestación del servicio ferroviario en cuanto a rapidez y confort, en el marco de la recuperación, modernización y potenciación de la línea. Con la electrificación del Ferrocarril San Martín a 25.000 V. compatible con la mejor tecnología existente, se desarrollarían mayores velocidades permitiendo incrementar su frecuencia en el tramo Retiro-La Paternal.





- Se evitarían las interferencias ferroviarias con la actual traza de la red vial en el corredor ferroviario del viaducto (entre la calle Honduras y la Av. Trelles). Asimismo, la eliminación 11 cruces a nivel críticos: 4 en las Avenidas Córdoba, Corrientes, Jorge Newbery y Trelles; y 7 en las calles Honduras, Gorriti, Cabrera, Niceto Vega, Loyola, Ramírez de Velasco y Girardot. Por otra parte, la apertura adicional de 10 nuevos cruces en las calles: Castillo, Aguirre, Vera, Villarroel, Iturri, Leiva, Caldas, Concepción Arenal, Montenegro y Santos Dumont.
- Permite solucionar el complejo nudo de las Avenidas Córdoba y Juan B. Justo.
- Elimina la posibilidad de accidentes en pasos a nivel
- Disminuye la contaminación ambiental y el consumo de energía por aumento en la fluidez del tránsito.
- Mejora el escurrimiento pluvial.

#### Beneficios hacia el entorno urbano inmediato

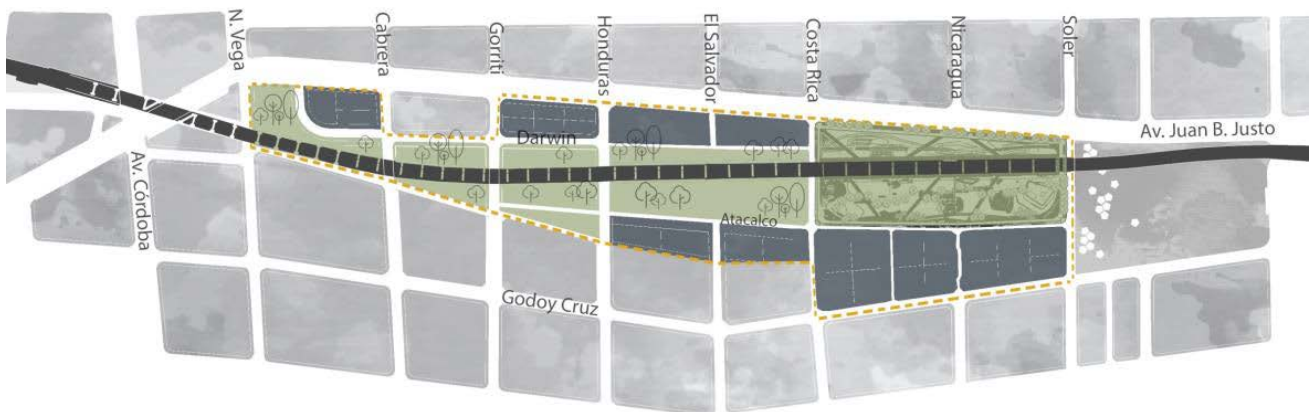
Entre los beneficios que la elevación de trazas ferroviarias de línea San Martín brindará hacia el entorno urbano inmediato: pueden nombrarse los siguientes.

- Eliminación de barreras / paso nivel
- Honduras // Gorriti // Cabrera // Niceto Vega // Córdoba // Garmendia // Newbery // Girardot // Corrientes // Velasco // Loyola // Córdoba
- Generación nuevos cruces viales en toda la traza
  - o Montenegro // Iturri // Caldas // Villarroel // Vera // Aguirre // Castillo // Santos Dumont // Concepción Arenal // Leiva
- Eliminación del Puente Juan B Justo y regeneración del Nodo de transporte público.
- Elevación de la Estación Villa Crespo
- Elevación de la Estación La Paternal.

## 2. Tramos objeto de la Concesión

Este Pliego en particular se refiere al sector del Ferrocarril San Martín comprendido entre la Estación Paternal y la calle Soler, en el barrio de Palermo, el cual se encuentra conformado por los siguientes tramos:

### 2.1 Sector Playa Palermo



La estratégica localización de los predios de las ex playas ferroviarias de Palermo, servidos por múltiples medios de transporte y cercanos a infraestructura urbana de calidad, los transforma en una pieza clave para ser intervenidos, propiciando una integración con el entorno a nivel circulatorio, morfológico y paisajístico sin alterar la memoria e identidad de cada zona.

La ex Playa Ferroviaria Palermo es en la actualidad un extenso territorio en desuso localizado en un punto central de la ciudad. Debido a sus usos anteriores y su sub-uso actual, estos predios constituyen una franca barrera urbana generada por las interferencias ferroviarias que incrementan la discontinuidad vial, imponiendo un borde degradado e inseguro. En forma paralela a la Av. Juan B. Justo se desarrolla la traza del ferrocarril que dio origen a la ex playa ferroviaria, extendiéndose de norte a sur entre la Av. Santa Fe y la Av. Córdoba con una forma oblonga de aproximadamente 2 km. de longitud y un ancho máximo de 150 m.

El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se encuentra ejecutando un proyecto que propone desarrollar urbanísticamente estos predios, refuncionalizando los espacios y dinamizando la vida de la ciudad. El objetivo del proyecto es maximizar la superficie de espacios verdes, conformando un espacio público y un tejido edilicio de calidad, entendiendo en ese concepto a sus características ambientales y morfológicas.

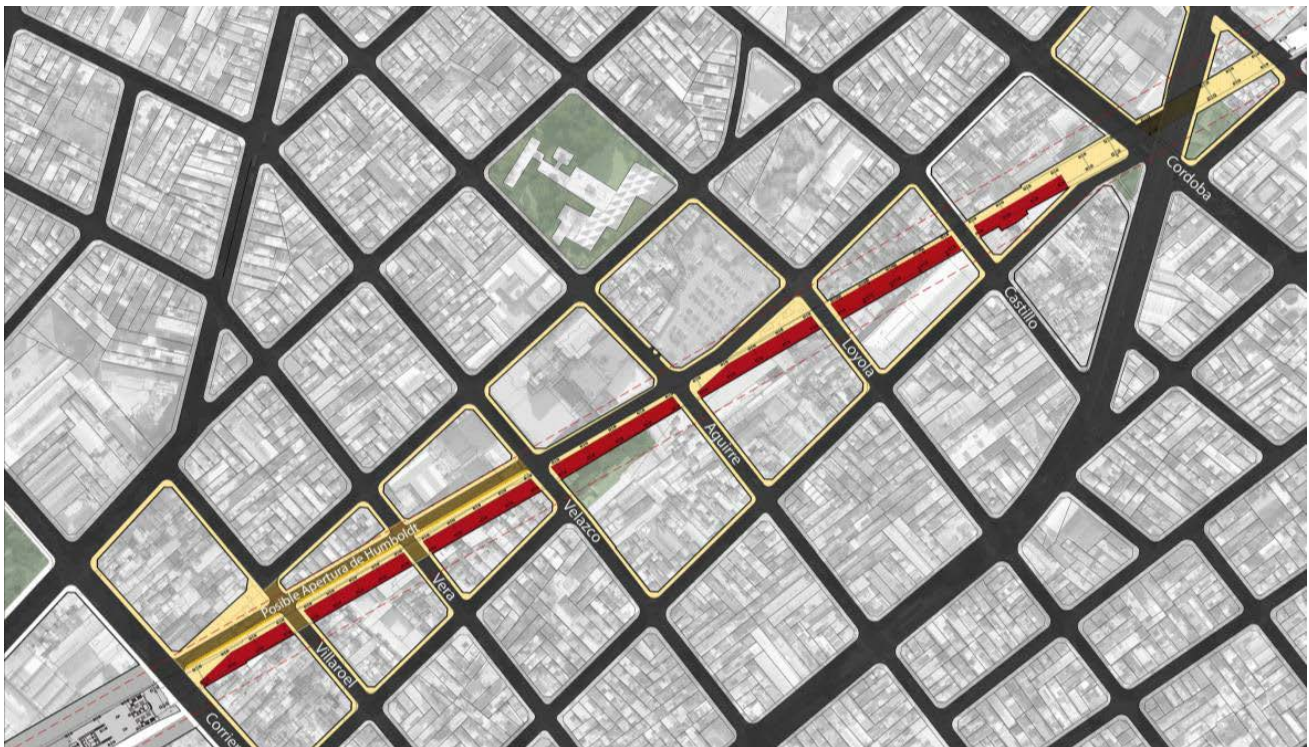
La integración con el entorno a nivel circulatorio se apalancará con la finalización de las obras del Viaducto San Martín que eliminará las barreras urbanas ferroviarias, generando una continuidad en la circulación tanto vehicular como peatonal.

Para más información referente al proyecto se deberá remitirse al ANEXO C.1 – “Masterplan y Lineamientos Urbanísticos Playas Ferroviarias Palermo”.

La propuesta de conectividad vehicular estará dada por la apertura de las calles Costa Rica, Honduras, Gorriti y Cabrera ya que permitirá la vinculación entre las calles Godoy Cruz y JB Justo. La proyección de las calles El Salvador y Nicaragua tendrán un carácter peatonal y de tránsito no motorizado. Esto responde a los lineamientos urbanos que impulsan la creación de un parque lineal, priorizando la peatonalidad en el área. Es por esto, que el sector comprendido entre las calles Soler y Costa Rica presenta una superficie continua, con el objetivo de generar una gran extensión de espacio público, caminable en toda su longitud, al igual que el sector comprendido entre Costa Rica y Honduras. De esta manera, se busca que la generación del parque lineal responda a una propuesta paisajística integral, en donde se pondere la mayor cantidad de superficie de espacio público continua. Con respecto a las calles que se extenderán, se prolongará la traza de Darwin hasta Costa Rica y la de Atacalco hasta Soler.

Los terrenos objeto de la presente concesión, en este caso, responden al mismo ancho del viaducto, por lo cual todos los usos propuestos debajo de este, deberán circunscribirse a la proyección vertical del mismo. Según lo estipulado en la Ley 6135/2018 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a este sector se le admite un 65% de ocupación bajo la proyección del viaducto elevado.

## **2.2 Sector Corrientes – Niceto Vega**



Sector de viaducto y terrenos ferroviarios insertos dentro de trama urbana, delimitado hacia el sudoeste por la Av. Corrientes y la Av. Niceto Vega hacia el Noreste.

Anteriormente a la elevación de la traza ferroviaria, la falta de cruces a nivel generaba un sector de ciudad semi aislado de su entorno inmediato y con desarrollo urbano inferior en relación comparativa a los barrios circundantes (Palermo, Chacarita y Villa Crespo).

Asimismo, con la nueva estación elevada Villa Crespo, se materializó el traslado del sector de andenes, anteriormente ubicado entre la Av. Corrientes y Calle Velazco.

Por otra parte, la demolición del puente de la Reconquista, ubicado en la intersección de la Avenida Córdoba y Juan B Justo promoverá la integración barrial de los sectores de Palermo, Villa Crespo y Chacarita, bajo un nuevo nodo que integrará servicios, espacios verdes de calidad y transporte público.

Al respecto, desde el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se prevé la incorporación de nuevos paradores de Metrobus, así como la recomposición de espacios verdes dentro de un programa de regeneración urbana integral; la información gráfica de dicha intervención se encuentra en el ANEXO C.2 – “Nodo Juan B. Justo”.

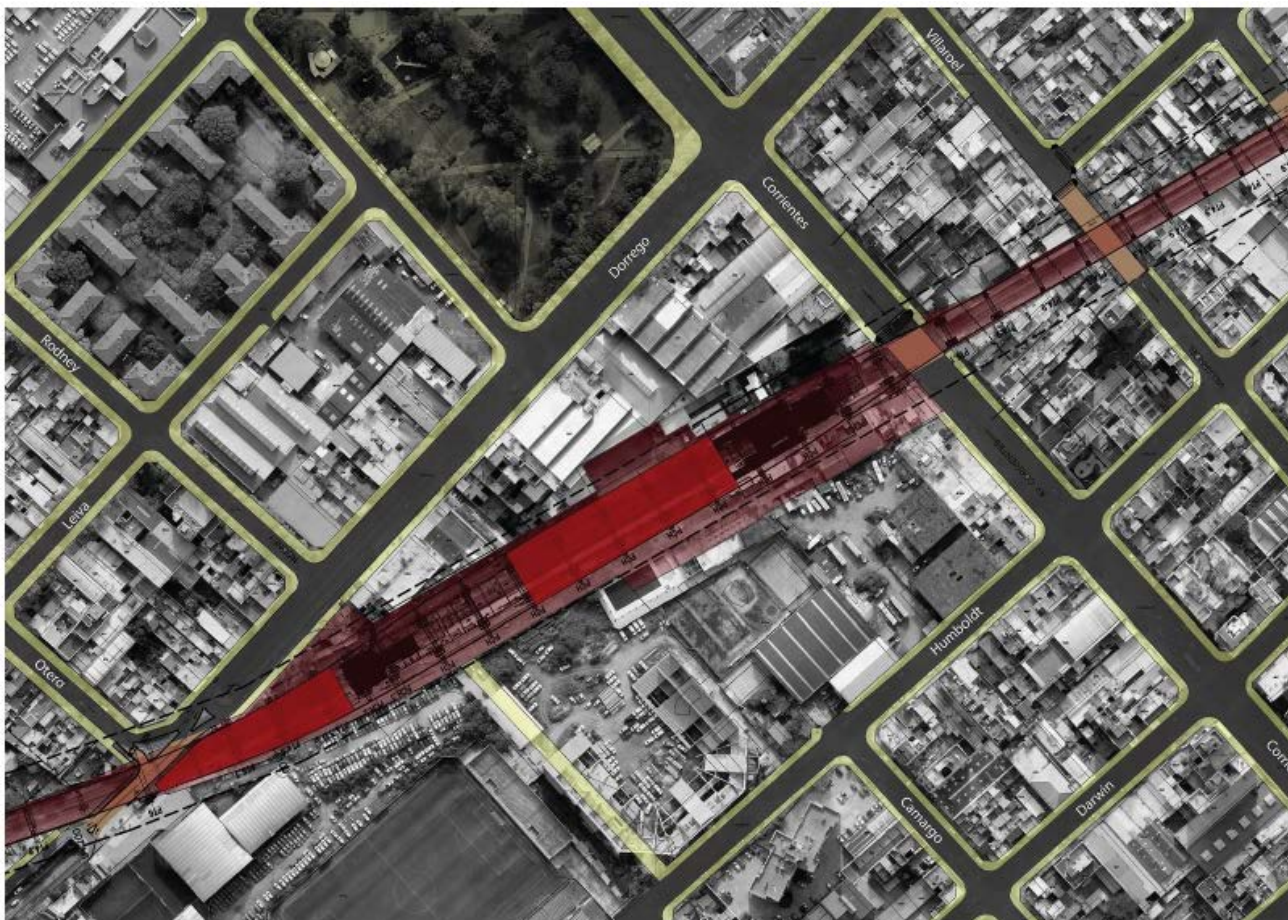




### **Recomposición de Nodo Juan B Justo.**

Según lo estipulado en la Ley 6135/2018 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a este sector se le admite un 100% de ocupación, tanto bajo la proyección del viaducto como los espacios por fuera de la misma. Asimismo, *“podrán vincularse las parcelas con los espacios adyacentes a través de aberturas en los muros”*.

### **2.3 Sector Estación Villa Crespo**



El sector de la estación Villa Crespo, delimitado por las Av. Dorrego, Av. Corrientes, Calle Humboldt y Calle Muñecas, se encuentra inserto en un contexto de macro manzanas, equivalentes en superficie aproximada a ocho manzanas típicas más vialidades de la ciudad de Buenos Aires.

Sobre el frente de calle Humboldt, el Club Atlanta y su estadio deportivo ocupan el mayor porcentaje de la manzana, sumándose la construcción de un micro estadio anexo para eventos culturales diversos. Este frente, se complementa con lotes privados, con diversos niveles de consolidación y terminaciones constructivas ocupando parcelas de grandes dimensiones.

La estación elevada contará con dos accesos a nivel peatonal: uno de mayor importancia localizado sobre Avenida Corrientes y otro secundario sobre Av. Dorrego, dejando libre de usos los sectores bajo la misma en el centro de manzana.

#### 2.4 Sector Newbery - Dorrego





Sector de viaducto y terrenos ferroviarios insertos dentro de trama urbana, delimitado hacia el sudoeste por la Av. Corrientes y la Av. Niceto Vega hacia el Noreste.

El sector Newbery – Dorrego, se caracteriza por presentar una situación urbana en la cual el viaducto atraviesa fondos de parcela.

La falta de cruces a nivel, previo a la elevación de trazas, daba como resultado un sector de ciudad semi-aislado de su entorno y con un desarrollo limitado, potenciado por la presencia de grandes vacíos y barreras urbanas.

La conectividad vial y estructura circulatoria de tránsito vehicular y peatonal se verá muy favorecida por la eliminación de pasos a nivel en la calle Girardot y así como la apertura de las calles Montenegro, Iturrí, Caldas, Villarroel, Santos Dumont, Concepción Arenal y Leiva.

Entre las calles Newbery y Girardot, las obras de elevación de traza conservan en los bajos el terraplén de tierra armada existente, con alturas variables, alcanzando su punto más alto entre las calles Montenegro y Santos Dumont.

Según lo estipulado en la Ley 6135/2018 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a este sector se le admite un 100% de ocupación, tanto bajo la proyección del viaducto como los espacios por fuera de la misma. Asimismo, *“podrán vincularse las parcelas con los espacios adyacentes a través de aberturas en los muros”*.

## 2.5 Sector Warnes



El sector Warnes, se encuentra delimitado por las calles Garmendia y Jorge Newbery, en intersección con la Avenida Warnes.

En este sector en particular, el nuevo viaducto elevado discurre en forma paralela a la avenida Warnes, con espalda sobre el Cementerio de la Chacarita, a modo de frente urbano libre.

El Cementerio de la Chacarita, a espaldas del viaducto, se presenta como una gran barrera. Desde el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se han realizado obras tendientes a su integración, como el nuevo Parque sobre Av. Elcano realizado en tierras que anteriormente pertenecían a dicho cementerio.

Por su parte, el corredor verde ubicado sobre la Av. Newbery, vincula este sector con el Parque los Andes, perteneciente al barrio Chacarita, que ha presentado importante desarrollo en los últimos años con la localización de nuevos servicios, usos mixtos, viviendas y oficinas.

Hacia el sur, se ubica el barrio La Paternal que en general presenta una buena calidad medioambiental, pero con un bajo aprovechamiento de su capacidad constructiva de acuerdo a Código.

En su disposición territorial, este tramo, se presenta como un elemento conector entre el corredor verde existente sobre Av. Newbery anteriormente mencionado, en vinculación con la nueva estación Elevada Paternal.

Según lo estipulado en la Ley 6135/2018 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Se admite la ocupación de usos por fuera de proyección hasta una altura máxima de 4 mts. y/o coincidente con el borde inferior del tablero del viaducto. En términos de superficie, se admite una ocupación del 65% bajo la Proyección del viaducto y 30% por fuera de la misma. Sólo podrán materializarse espacios para circulaciones y estacionamientos de cortesía como complementarios a usos permitidos en los bajo viaductos hasta un 25 % del espacio libre de ocupación fuera del bajo viaducto. Dicho estacionamiento no computa dentro de la superficie de ocupación.





### 3. Lineamientos generales para la arquitectura y diseño de los espacios

Las nuevas ocupaciones, usos y diseño de los espacios bajo viaductos deben integrarse a las características específicas del entorno de manera armónica y sustentable, y conforme lo estipulado en la Ley N° 6135 promulgada por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("GCBA"). Las propuestas serán diseñadas teniendo en consideración los siguientes lineamientos de cumplimiento obligatorio.

Las propuestas deberán:

- Manifestar estrecha relación con la trama urbana, el tejido y usos existentes en el entorno.
- proponer un ecosistema de usos mixtos que incorpore la mayor variedad de los mismos desde su complementariedad y en el mayor rango horario admisible para cada actividad.
- Incluir un criterio de unificación y continuidad de luminarias, veredas y pavimentos, con el objetivo de incrementar las relaciones entre los sectores urbanos a ambos lados del viaducto.
- Favorecer la generación de espacios de calidad y habitabilidad, a lo largo del día y las diversas estaciones del año.
- Incorporar criterios de sustentabilidad, bajo mantenimiento y prácticas eficientes en materia del uso de recursos materiales.
- Incluir construcciones con frentes abiertos y vidriados, brindando permeabilidad hacia el tejido urbano, y conformando volúmenes construibles compactos, potenciando la permeabilidad en forma transversal, tanto desde el punto de vista constructivo como volumétrico.
- Privilegiar la incorporación de usos y servicios principales sobre los frentes urbanos y cruces transversales y la ubicación de usos complementarios en centros de manzana y/o linderos con fondos de parcela.
- Incluir la utilización de materiales de buena calidad, garantizando su mayor durabilidad, fácil reposición, seguridad, y bajo costo de mantenimiento.
- Contemplar y diseñar el buen funcionamiento de aprovisionamiento, carga y descarga de elementos y mercaderías que deberá cumplir con la normativa vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Lograr la unificación y continuidad morfológica de veredas y pavimentos en los cruces de viaductos y terrenos ferroviarios con calles transversales donde se generen nuevos frentes con usos comerciales, sociales, culturales.
- En caso de proponerse espacios cuyos usos se destinen a estacionamientos de cortesía y/o complementarios a actividad principal, estos deberán ser dotados de condiciones estéticas y funcionales de acuerdo a actividades y densidad de circulación de la zona en que se ubican.
- De materializarse cerramientos y rejas, estos deberán incorporarse de acuerdo a una lógica de delimitación de sectores de usos privados y sectores de uso público, liberando frentes urbanos.
- Considerar la conformación de ochavas según Título IV del Código Urbanístico en cruces con vialidades.
- Incluir un plan de gestión de residuos que contemple al menos la separación de residuos sólidos secos y residuos sólidos húmedos, de acuerdo con los objetivos propuestos por la Ley N° 1854 (texto consolidado por Ley N° 5.454).

En ningún caso se admitirán propuestas que contemplen extensiones de frentes que nieguen la relación de la intervención en el bajo viaducto con el espacio de uso público lindero, muros "ciegos" hacia el espacio de uso público lateral.





El Oferente realizará los diseños de arquitectura e ingeniería en un todo de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en el presente Anexo.

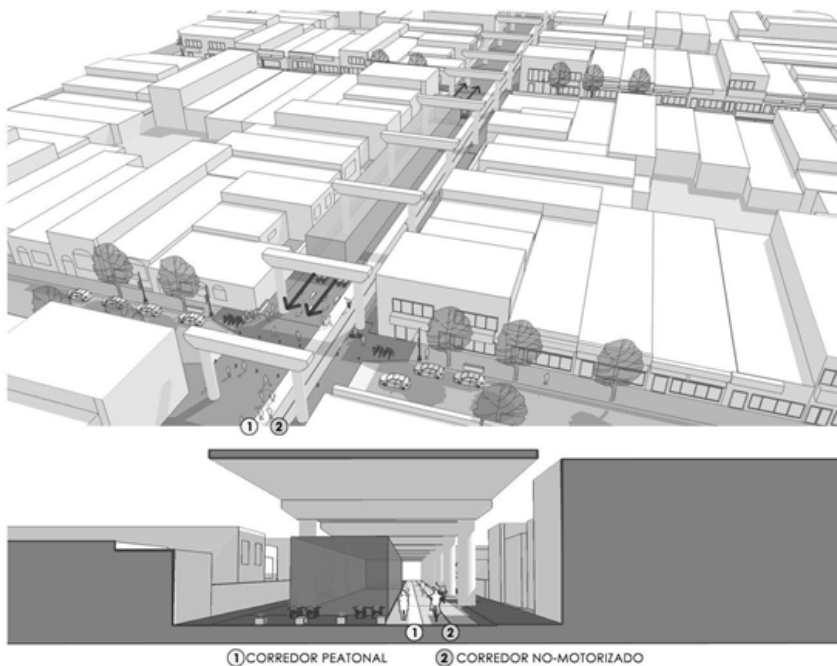
Asimismo, y sólo a título informativo, se encuentra disponible para consideración de los Oferentes el ANEXO C.3 - Informe integral de entorno urbano y datos estadísticos elaborado por el GCBA.

#### Consideraciones sobre el tratamiento de bordes

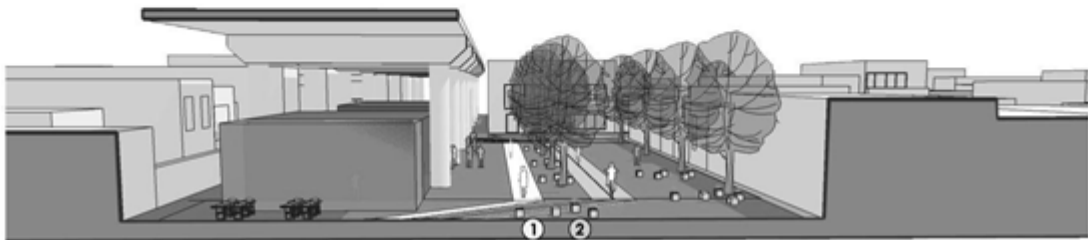
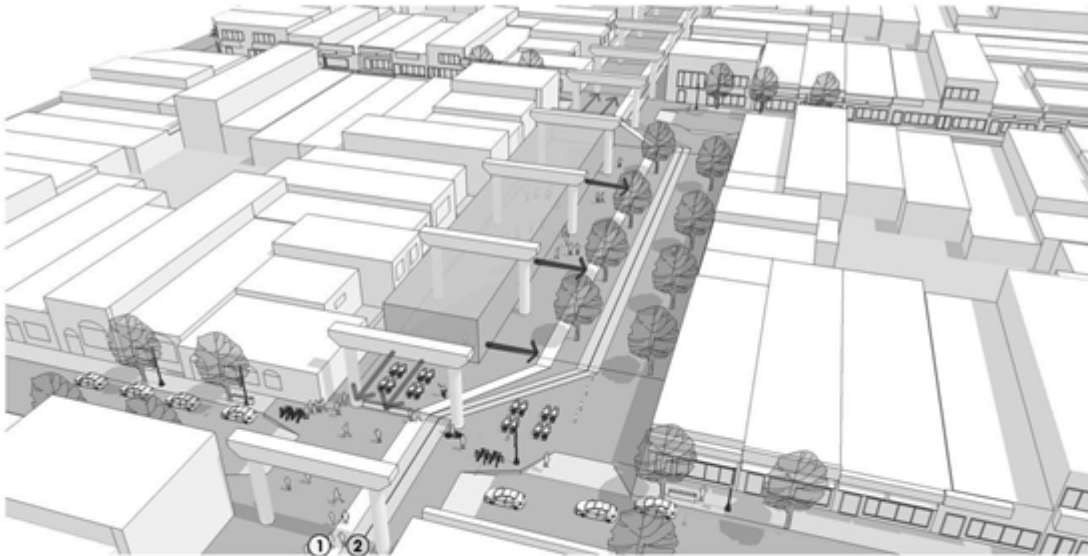
Las propuestas deben optimizar y potenciar el diseño de la intervención de acuerdo a los diferentes perfiles en los que se emplaza de acuerdo a los bordes inmediatos.

Intencionar el diseño de los sectores favorecerá situaciones urbanas acordes al perfil urbano en el que se emplaza la intervención, de acuerdo con las siguientes especificaciones:

Entre Medianeras: en ambos cruces transversales de calles se propiciará una expansión de espacio de uso público y una propuesta de usos que logren equipar y utilizar la mayor parte de la superficie del sector. Cuando el viaducto discorra entre límites medianeros, en los cruces transversales de calles se propiciará la incorporación de usos comerciales.



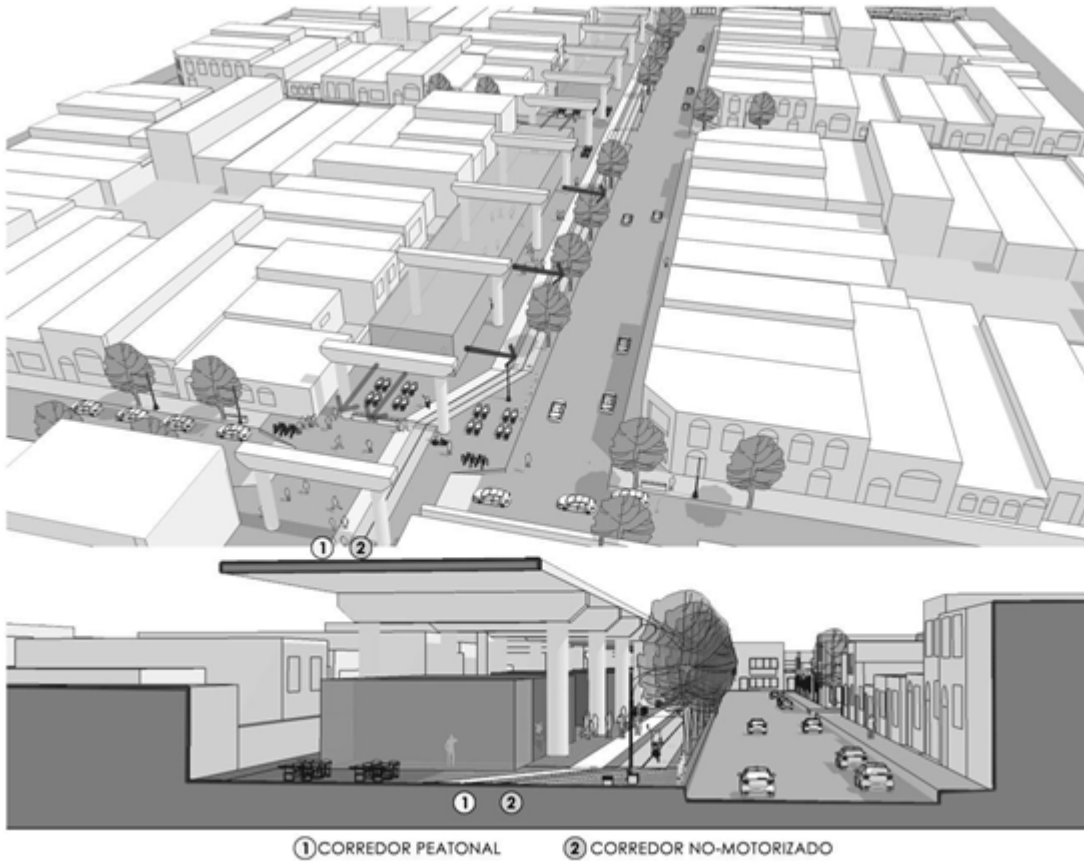
Expansión lateral: los usos deberán estar en contacto y vinculados con los sectores de expansión, los cuales deberán tener un tratamiento de calidad de espacio de uso público con equipamiento, mobiliario y parqueizado para fomentar su uso y relación. Se priorizará el lado "activo" hacia la expansión más que el lado en relación a la medianera.



① CORREDOR PEATONAL

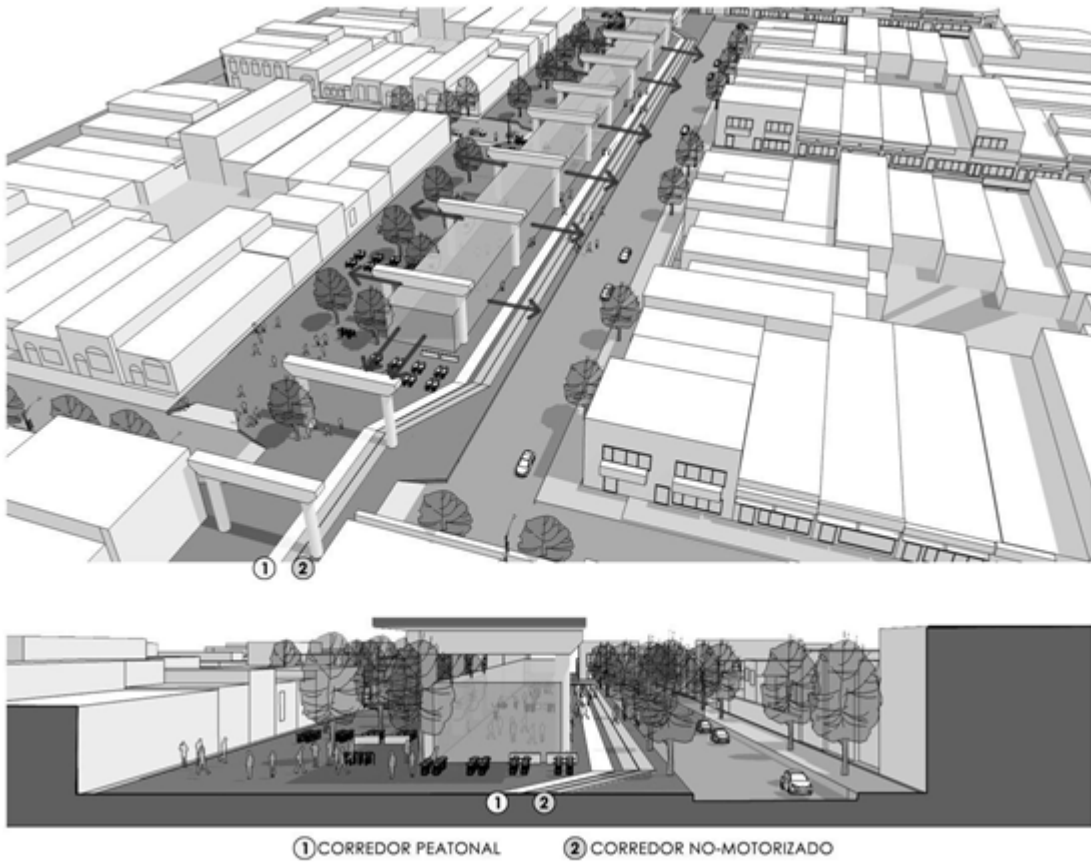
② CORREDOR NO-MOTORIZADO

Avenida/calle: los usos deberán estar en contacto y vinculados con la avenida o calle, la cual deberá tener un diseño de circulación peatonal y no motorizada, así como diseño de paisaje. Se priorizará el lado "activo" hacia la expansión más que el lado en relación a la medianera.

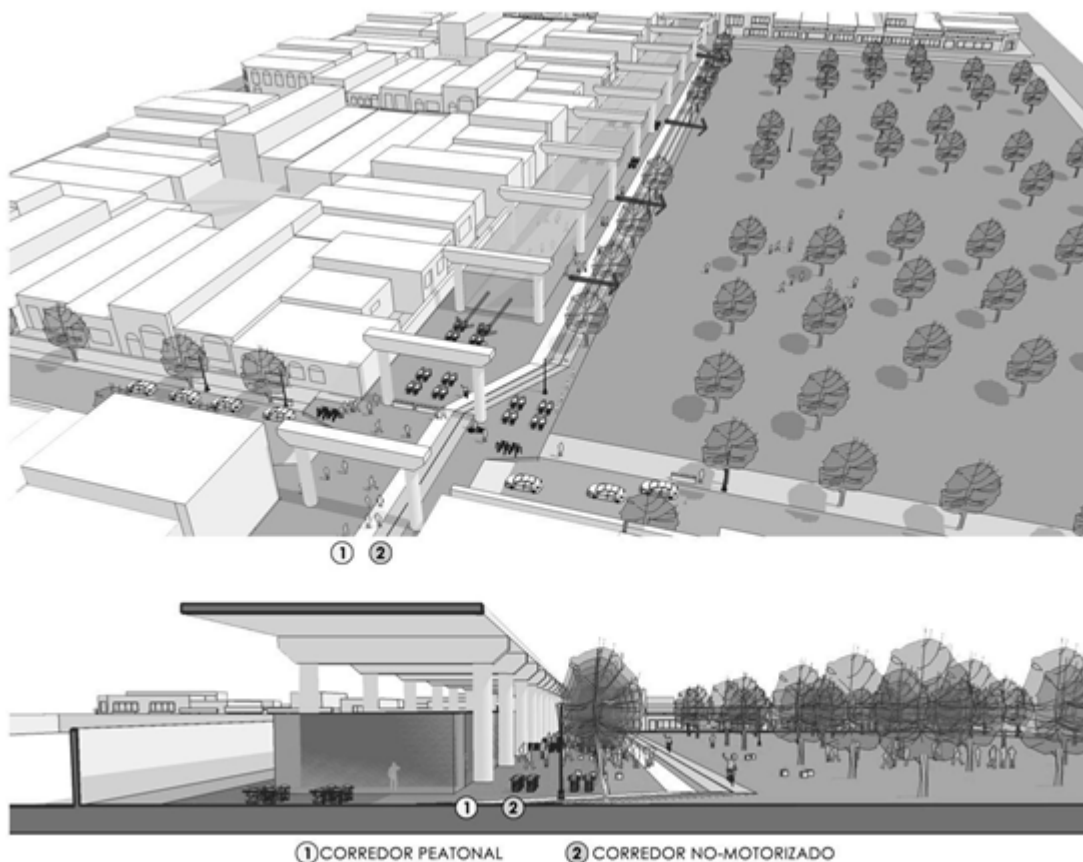


Avenida + expansión lateral: Se tendrá en cuenta el diseño de ambos lados del bajo viaducto. Los usos deberán estar en contacto y vinculados con ambos lados, se aplicará el diseño contemplado tanto para la expansión lateral, como para la avenida/calle.

Cuando el viaducto discurre entre una avenida y una expansión lateral, se tendrá en cuenta el diseño de los frentes de ambos lados del bajo viaducto. los usos deberán estar en contacto y vinculados con ambos lados.



Espacio verde: los usos deberán estar en contacto y vinculados con los sectores de expansión, los cuales deberán tener un tratamiento de calidad de espacio de uso público con equipamiento, mobiliario y parqueizado para crear una conexión con el espacio de uso público verde del entorno. El espacio de uso público verde inmediato de expansión deberá funcionar como un nexo entre los usos del bajo viaducto y espacio verde existente, no como límite ni borde.



### 3.1 Lineamientos Ferroviarios

Las propuestas deberán realizarse respetando los lineamientos planteados en el Anexo – C.4: Lineamientos Ferroviarios para espacios Bajo Viaductos provisto por la Secretaría de Planificación del Ministerio de Transporte de la Nación, el cual establece los lineamientos generales en materia de seguridad ferroviaria.

Vale remarcar que toda construcción que quede fuera de la proyección del viaducto, deberá tener una cubierta rígida (hormigón o similar), según lo previsto en dicho Anexo.

Las propuestas deberán contemplar en su diseño e implantación, las limitaciones que en dicho Anexo se prevén a los fines de garantizar los mantenimientos periódicos de la estructura del viaducto.

### 3.2 Lineamientos de Ocupación y Usos del Suelo

La ocupación del suelo bajo viaducto y fuera del bajo viaducto deberá cumplir con lo establecido en el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, modificado por Ley Nº 6.135 promulgada por el GCBA.

Asimismo, el concesionario deberá cumplir con lo estipulado en el Artículo 5 de la Ley 5902/17 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### 3.3 Lineamientos del Sistema Hidráulico

El diseño de todos los espacios que se generen tanto dentro de la proyección del viaducto como por fuera del mismo deberán realizarse respetando lo planteado en el Anexo - C.2: Lineamientos del Sistema Hidráulico.



Asimismo, y sólo a título informativo, se encuentran disponibles para consideración de los Oferentes los Mapas de Riesgo Hídrico y zonas inundables elaborados por el GCBA en el Anexo C.9: Lineamientos del Sistema Hidráulico y zonas inundables.

### 3.4 Publicidad

En todos los supuestos la publicidad deberá ajustarse a lo prescripto por la Ley N°2.936 (texto consolidado por Ley N°5.454), sus modificaciones y reglamentarias, el CUR y demás normativa vigente en materia de usos y ordenamiento del espacio público.

La cartelería de publicidad deberá ajustarse en su posición y dimensiones, a las limitaciones establecidas en el Anexo – C.4: Lineamientos Ferroviarios para espacios Bajo Viaductos.

El Concesionario no podrá realizar o permitir la realización de propaganda electoral, política partidaria, sindical, instituciones religiosas, en el INMUEBLE objeto de la concesión.

### **4. Lineamientos Específicos para la Arquitectura y Diseño de Espacios de Uso Público.**

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

- Todos los espacios de uso público deben ser de uso libre y gratuito.
- Incluir una propuesta de parquizado en el espacio de expansión abierto lateral en el que se deberá incluir la plantación de árboles (con una distancia mínima de 15 metros entre ellos). En todos los casos, la incorporación de arbolado y flora debe ser vegetación nativa.
- Los materiales utilizados serán de buena calidad, garantizando su mayor durabilidad, fácil reposición, seguridad, y bajo costo de mantenimiento.
- Deberá contar con un adecuado equipamiento urbano para el buen funcionamiento de los espacios, teniendo en cuenta iluminación, cestos de basura, mobiliario, bebederos, estacionamientos de bicicletas, entre otros. Para referencia ver el Anexo “Lineamientos para la ejecución de Espacios de Uso Público”
- Se propiciará la incorporación de postas aeróbicas, equipamientos de descanso y sociabilización que otorguen circulación continua dentro del área concesionada. Los Oferentes podrán consultar el Anexo C.05: Mapa de ciclo vías y bici sendas existente y proyectadas a 2019
- Se podrá cerrar el espacio en su totalidad, en los horarios en los cuales no esté estipulado para uso público (principalmente horarios nocturnos) solamente si aplica la misma instrumentación que se utiliza en las plazas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Se deberá tener en cuenta el ancho de las veredas, el cual será, como mínimo, según lo estipulado en el Anexo C6: Lineamientos para la ejecución de espacios públicos elaborado por el GCBA, los flujos peatonales y garantizando siempre la accesibilidad física de las personas.
- Se propiciará la generación de espacios absorbentes en las expansiones abiertas laterales de los Bajo Viaductos Ferroviarios.
- No se permitirá el diseño de espacios de uso público donde se evidencie el riesgo o peligro de inseguridad de las personas o la potencial usurpación de terrenos en forma irregular. Se tendrá especial consideración por el sistema de iluminación exterior que garantice en todas las veredas y espacios exteriores un nivel lumínico que permita perfecta visibilidad.



- En el caso de situaciones donde el terreno se destine a playas de estacionamiento, depósitos o canchas deportivas se deberán plantear los frentes permeables, accesibles y con diversidad de usos.
- En el caso del ESPACIO DE PLAYAS FERROVIARIAS PALERMO, se deberán realizar conexiones transversales, pasos de libre circulación de uso público entre los volúmenes de la pieza, que permitan la vinculación de los espacios públicos laterales que dan sobre la calle Godoy Cruz y la Avenida Juan B. Justo. Las distancias de separación entre cada paso no podrán superar los 50 mts. y deberán tener mínimo 5 mts de ancho.

## **5. Cargos de la Concesión**

### **5.1 Constitución de Objeto Territorial**

En todos los sectores objeto de este Concurso, el oferente que resulte adjudicatario tendrá a su cargo la constitución del Objeto Territorial (RS-2019-30-GCABA-SSREGIC del GCBA) por el total del área adjudicada correspondiente dentro de los 36 (treinta y seis) meses de la notificación del acto administrativo que resuelva la adjudicación. Previo al inicio de las tareas de medición, el agrimensor que realice el trabajo deberá ponerse en contacto con la Dirección Nacional de Servicios Registrales y de Información de AABE para su validación y posterior visado. Este plazo podrá ser prorrogado por única vez a criterio exclusivo de AABE por 6 (seis) meses.

## **6. Anteproyecto**

Junto con su oferta, el Oferente deberá presentar un anteproyecto ("Anteproyecto") de las obras (arquitectura, diseño, estructura e instalaciones) que integran su propuesta para la construcción de los espacios Bajo Viaductos Ferroviarios. El Anteproyecto deberá cumplir estrictamente y, como mínimo, con los lineamientos técnicos y parámetros básicos que se establecen en el presente Anexo. Asimismo, el Anteproyecto será evaluado según los criterios de evaluación previstos en el Artículo 14 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

El Anteproyecto deberá incluir, como mínimo:

- Programa básico de necesidades a cubrir por el proyecto de arquitectura en coherencia con el Plan de Negocio Proyectoado
- Lay out preliminar con la distribución de los espacios de uso privado y de uso público, el mix de usos tentativo y los metros cuadrados destinados a cada uno de ellos.
- Memoria técnica descriptiva del proyecto arquitectónico adoptado, indicando los materiales y las soluciones técnicas planteadas en la propuesta. La memoria técnica descriptiva, debe detallar ampliamente los materiales seleccionados, los métodos constructivos, el equipamiento a utilizar - explicitando el carácter distintivo si se tuviera-, método de demolición y/o retiro de estructuras existentes, los controles de calidad que aseguren la ejecución de los trabajos, así como las previsiones, a su cargo, relativas a la higiene y seguridad de la obra.
- Planos a escala 1:1000 que incluyan el emplazamiento y el entorno del proyecto.
- Plano de demolición a escala 1:250.
- Planos de detalles de sectores a escala 1:250.

- Planos de plantas, vistas y cortes a escala 1:250, que incluyan arquitectura, estructura, equipamiento y áreas exteriores cubiertas y semi cubiertas, mínimo 4 vistas y 4 cortes.
- Planos de propuesta del encuentro entre la estructura existente con la nueva estructura a escala 1:100 indicando detalles típicos a escala 1:20/1:10
- Planos a escala 1:500 con la propuesta de instalaciones incluyendo diagramas unifilares de los distintos sistemas, típicos de tableros eléctricos, propuesta de salas de máquinas, etc.
- Planos a escala 1:250 que incluyan el relevamiento del arbolado existente, así como también el destino de los árboles que eventualmente se trasplanten.
- Perspectivas y/o renders, mínimo 6 perspectivas/renders.
- ..... Presentación de planos en formato Autocad, con extensión .dwg, versión no mayor a 2017, debidamente ajustados a las superficies objeto de la presente concesión. En dicho plano, deberán identificarse las polilíneas de las áreas edificables de la concesión tanto de los espacios locativos como de los espacios de uso público, indicando balance de superficie por espacio y tramos, debidamente acotadas. A su vez, incorporar la proyección del viaducto San Martín a los fines de evaluar de una forma cuantitativa las superficies máximas exigidas por Ley.

## **7. Plan de Inversiones Preliminar**

El Oferente deberá presentar un Plan de Inversiones Preliminar sobre la base del Anteproyecto descrito en el artículo anterior, expresado en montos y porcentuales, parciales y acumulados, estableciendo hitos porcentuales mensurables a alcanzar en cada mes de obra y hasta finalizar la obra, considerando el plazo máximo estipulado en el plazo de ejecución de obra.

Dicho Plan de Inversiones deberá presentarse siguiendo el formato estipulado en el Anexo C.07: “Formato de Plan de Inversiones” del presente documento.

Cabe mencionar que en el caso del oferente que presente oferta por el espacio que incluye el cargo de la Playa de Regulación Diurna, el mismo deberá acompañar un Plan de Trabajo específico de la obra mencionada en el Cargo.

## **8. Plan de Negocios**

Asimismo, junto con su oferta, el oferente deberá presentar un Plan de Negocios donde detallará la estrategia y el plan comercial de explotación para todo el ciclo de vida de la Concesión. Deberá contener, como mínimo:

- Resumen ejecutivo.
- Análisis FODA (Debilidades, Fortalezas, Amenazas y Oportunidades).
- Análisis de mercado: tendencias del mercado, competencia y clientes potenciales.
- Propuesta de valor: detallar los atributos que hacen distintiva la propuesta a generar y los beneficios a generar tanto en el entorno como en el público objetivo.
- Segmento de mercado target: dimensionar y definir el público objetivo y establecer los indicadores socioeconómicos utilizados.



- Estrategia comercial: definir la visión comercial de la propuesta y la estrategia de precio y penetración comercial. Justificar la eficiencia de la estrategia para atraer al cliente objetivo.
- Modelo de gestión del negocio ("Plan de Operación"):
  - o Detallar las actividades comerciales, operativas y administrativas e indicar si serán ejecutadas por sí o por terceros.
  - o Establecer el vínculo entre la estrategia comercial y la estrategia de operación.
  - o Mencionar los estándares de gestión para sostener la calidad del servicio para el público durante todo el ciclo de vida de la Concesión.
  - o Detallar los indicadores claves para todo el ciclo de vida, incluyendo: indicadores comerciales, operativos, económicos, financieros.
- Estructura financiera: inversión, costos y rentabilidad esperada.
- Estudio de factibilidad económica: flujo de fondos calculado de forma anual que incluya todos los ingresos y egresos proyectados para todo el período de la Contratación.

#### **9. Plan de Mantenimiento Preliminar**

Junto con su oferta, el oferente presentará un Plan de Mantenimiento Preliminar de los Bajo Viaductos Ferroviarios para todo el ciclo de vida del contrato, el cual podrá ser ejecutado por sí o por terceros. Se deberán detallar los grandes rubros a mantener y el Plan guardará coherencia con el flujo de fondos proyectado presentado.

#### **10. Proyecto Ejecutivo**

Sobre la base de su Anteproyecto, antes de iniciar la construcción y dentro del plazo máximo de 120 (CIENTO VEINTE) días desde la firma del respectivo Contrato, el Oferente que resulte adjudicado presentará el Proyecto Ejecutivo para aprobación de AABE. Una vez recibido el Proyecto Ejecutivo, el Concedente tendrá TREINTA (30) días para expedirse sobre su aprobación o efectuar observaciones.

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

Una vez que el Proyecto Ejecutivo y el Cronograma de Avance de Obra hubieren sido aprobados por el Concedente, se denominarán como "Proyecto Ejecutivo Aprobado" y "Cronograma de Avance de Obra Aprobado"

El Proyecto Ejecutivo incluirá, como mínimo, los siguientes documentos:

- Planos de planta, corte, vistas de arquitectura con identificación de profesionales proyectistas, director de obra y constructor
- Planos y memoria de cálculo de las estructuras con identificación de profesionales proyectistas, director de obra y constructor
- Planos y memorias de las distintas instalaciones complementarias de las construcciones con identificación de profesionales proyectistas, director de obra e instalador.
- Memoria general del proyecto indicando materiales, procedimientos de ejecución y programa de control de calidad a implementar.
- Programa de Obra ejecutado con el aplicativo MS Project versión 2010 o más reciente, indicando:

- o Listado de tareas, siguiendo, en la medida de lo posible, la itemización de la Planilla de Precios.
  - o Duración de cada una de las tareas
  - o Indicación de las relaciones de precedencia entre las tareas relacionadas
- o Identificación del Camino Crítico de la obra
  - Sobre la base del Programa de Obra: el Plan de Inversiones, expresado en porcentajes de avance de obra, estableciendo hitos porcentuales mensurables a alcanzar en cada mes de obra.
  - Programa de Higiene y Seguridad, visado por la ART correspondiente y nombramiento del responsable de Higiene y Seguridad durante la obra
  - Programa de Condiciones Ambientales y nombramiento del responsable ambiental durante la obra.

## **11. Lineamientos Generales de las Obras**

### **11.1 Plazo de las Obras**

El plazo de la obra se computará desde la aprobación formal por parte de AABE del Proyecto Ejecutivo según lo estipulado en el Artículo 10 – Proyecto Ejecutivo.

El plazo máximo para la ejecución de las obras es de TREINTA (30) meses contados a partir de la aprobación de AABE del Proyecto Ejecutivo. Sin perjuicio de lo expuesto, si dentro de los DOCE (12) meses a contar desde el inicio del plazo de obra, el concesionario detectare interferencias, vicios ocultos o imponderables que no hubieran podido ser previstos al momento de la presentación de la oferta y que impliquen, como mínimo, un aumento del VEINTICINCO (25%) POR CIENTO de la inversión estipulada en el Plan de Inversiones y generen asimismo una demora en el plazo de obra, el Concesionario se encontrará facultado a solicitar una prórroga de hasta SEIS (6) meses de dicho plazo, sin aplicación de multas y/o penalidades.

La no conclusión de las tareas y trabajos estipulados en los plazos previstos en el Programa de Trabajo, dará lugar a la aplicación de penalidades conforme a lo estipulado en el Artículo 39 - Penalidades.

El plazo será impostergable, con la única excepción de la ocurrencia de hechos que puedan encuadrarse dentro de las figuras de caso fortuito y fuerza mayor, debidamente comprobado. Queda expresamente entendido que los acontecimientos meteorológicos o inconvenientes atmosféricos (por ejemplo, lluvias, granizo, niebla, inundaciones, etc.) sólo podrán ser considerados fuerza mayor cuando consistan en eventos extraordinarios, en exceso de los registros históricos de los últimos 30 años en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y sólo en la medida en que los mismos incidan efectivamente en los plazos de la obra.

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

### **11.2 Inspección de Obra**

AABE designará el o los profesionales que ejercerán las funciones de la figura de la Inspección de Obra. La Inspección de Obra evaluará el avance físico de las obras y verificará el cumplimiento del Programa de Obra. Su relación será exclusivamente con el Director de Obra y, cualquier



observación que tenga que formular acerca de la ejecución de las obras, será tratada con el Director de Obra.

Toda solicitud de modificación de las obras proyectadas, deberá ser formulada, por escrito y con la debida anticipación a la Inspección de Obra, para su evaluación. No se admitirán obras que se aparten del proyecto aprobado y que no cuenten con la aprobación de la Inspección de Obra.

#### 11.3 Dirección de Obra

El Concesionario deberá designar un Director de Obra que deberá ser un profesional universitario matriculado en el Consejo Profesional correspondiente para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y con experiencia comprobable en el control de obras de similar envergadura. La AABE se reserva el derecho de rechazar fundamente la designación.

La Dirección de Obra deberá ejecutar las siguientes funciones:

- revisar y aprobar la compatibilidad con el proyecto de los planos de ejecución realizados por el constructor, entre ellos los correspondientes a estructuras e instalaciones;
- controlar la fiel interpretación de los planos y documentación técnica del proyecto por parte del constructor para que éste construya la obra en concordancia con la documentación de proyecto;
- revisar las liquidaciones del constructor y extender los certificados correspondientes a pagos de la obra en ejecución, inclusive el ajuste final de los mismos;
- asesorar al Concesionario sobre aspectos técnicos relacionados con la obra en general y en particular con modificaciones al contrato de la obra y recepciones de obra.

#### 11.4 Servicios. Instalaciones Eléctricas, Sanitarias, de Gas e Incendio

El Concesionario tendrá a su cargo la gestión y pago de derechos para todos los trámites ante los entes y empresas de Servicios (Aysa, Metrogas, Edenor, etc) con el fin de lograr la aprobación de los planos; solicitar conexiones de energía, gas, agua potable, agua de incendio y cloaca; permisos de volcamiento de efluentes; solicitar las inspecciones reglamentarias y toda otra gestión que sea necesario llevar a cabo hasta obtener los certificados de aprobación y habilitación de las obras de cada instalación expedidos por las autoridades competentes.

A modo referencial, los Oferentes podrán consultar el Mapa de servicios e infraestructuras existentes elaborado por el GCBA e incluido en la presente como Anexo C8: "Mapa de Servicios San Martín Referencial"

Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en el Capítulo 8.10.1.0 del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, Normas IRAM, el Reglamento de la Asociación Argentina de Electrotécnica, de las empresas prestatarias de energía eléctrica, servicio telefónico y de Cable, y toda otra reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Todas las instalaciones requeridas para el tendido de tecnología y datos que se implementen en espacios de uso público, deberán considerar las especificaciones técnicas de la ASI (Agencia de sistemas de la información del GCBA) según el Anexo C6 Lineamientos para la Ejecución de Espacios de Uso Público. Las instalaciones, tendidos eléctricos, irán canalizadas o por bandejas, separando debidamente las corrientes débiles, los circuitos de tomas serán siempre separados de otras instalaciones y circuitos. En todos los casos se exigirá la perfecta continuidad eléctrica entre caños y cajas, como así también la puesta a tierra de toda la instalación. Se priorizarán los tendidos enterrados o empotrados.

Las instalaciones cumplirán con lo establecido por la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo y la Reglamentación de la AAE (Última edición) en este orden. El Concesionario dará cumplimiento a toda la normativa vigente aplicable, respecto a la presentación de planos, planillas, y cálculos, previa autorización escrita de la AABE.

El Concesionario deberá confeccionar la totalidad de la documentación electromecánica a ser presentada de todas las instalaciones realizadas por él.

Todas las instalaciones sanitarias y de incendio se ejecutarán en un todo de acuerdo con lo establecido en el Código de Edificación del GCABA y normas relacionadas, los reglamentos vigentes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las empresas prestatarias de los servicios sanitarios (en caso de utilizarlo), y de éstas especificaciones.

Todas las infraestructuras hídricas se ejecutarán en un todo de acuerdo con lo establecido en el Anexo C.9: Lineamientos del Sistema Hidráulico y zonas inundables, el CUR del GCABA y normas relacionadas, los reglamentos vigentes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las empresas prestatarias de los servicios sanitarios (en caso de utilizarlo), y de éstas especificaciones. Todas las instalaciones de gas se ejecutarán en un todo de acuerdo con lo establecido en el CUR del GCABA y normas relacionadas, los reglamentos vigentes del GCABA, las empresas prestatarias de los servicios (en caso de utilizarlo), y de éstas especificaciones.

Todas las instalaciones sanitarias se ejecutarán en un todo de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 8.14 del Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y normas relacionadas, los reglamentos vigentes del GCABA, las empresas prestatarias de los servicios sanitarios y gas (en caso de utilizarlo), y de éstas especificaciones. El Concesionario tendrá a su cargo la realización de todos los trámites ante las reparticiones correspondientes.

Los desagües contarán con interceptor y decantador de grasas, que deberá mantenerse en perfectas condiciones de limpieza y funcionamiento a fin de evitar el paso de estos detritos a la red cloacal. Asimismo, se deberán respetar los lineamientos del Anexo C.4: Lineamientos Ferroviarios para espacios Bajo Viaductos.

Cada uno de los espacios concesionados deberán contar en su interior con una batería de baños que cumpla con todas y cada una de las pautas establecidas por el Código de Edificación y el Código de Habilitaciones que resulten aplicables en función de las características del Inmueble y del destino de la explotación objeto de la Concesión.

#### 11.5 Fin de Obra

El Concesionario realizará con eficacia la limpieza final de obra retirando todas las máquinas, herramientas, vallados, cercos, carteles, etc. Las zonas aledañas donde se realizaron los trabajos deben quedar libres de escombros, ramas o residuos.

La finalización de la obra se documentará a través de la emisión de un Acta de Fin de Obra suscripta por la Inspección de Obra, previa comprobación del buen estado de la Obra a cuyo efecto se realizarán las pruebas que la Inspección de Obra estime necesarios. Este acto no libera al Concesionario de las responsabilidades a las que se refiere el art. 1273 y ss. Del Código Civil y Comercial de la Nación.

Para la formalización de este Acta el Concesionario deberá presentar a la Inspección de Obra la siguiente documentación:

- Solicitud formal de celebrar este Acta con la firma del Director de Obra designado

- Planos conforme a obra de arquitectura, estructura e instalaciones con la firma del profesional Director de Obra y el profesional ejecutor; en 2 (dos) copias soporte papel y en versión electrónica en un Pen Drive
- Constancias de las empresas de servicios de la presentación de documentación para obtener el suministro de los distintos servicios y los permisos correspondientes
- Registros de calidad de procesos
- Manuales y procedimientos de operación y mantenimiento
- Garantías de equipos

#### 11.6 Consideraciones Generales

La construcción de los locales se llevará a cabo en un todo de acuerdo con el Código de Edificación del GCBA, sus normas complementarias, y el Anexo C.4: Lineamientos Ferroviarios para espacios Bajo Viaductos

Es responsabilidad del Concesionario la ejecución de todos los cálculos estructurales y de instalaciones, y demás estudios necesarios, conforme a las normativas pertinentes vigentes a la fecha, que garanticen la futura estabilidad de las construcciones, estructuras, cerramientos verticales y horizontales y el correcto funcionamiento de instalaciones y demás.

El Concesionario es responsable de la correcta realización de las obras y responderá por todos los defectos que pudieran producirse durante toda la ejecución de la misma, manteniendo un excelente estado de conservación arquitectónico, estético y constructivo, para su correcto funcionamiento.

Todos los trabajos serán ejecutados de acuerdo a las reglas del buen arte, presentarán una vez terminados un aspecto prolijo y mecánicamente resistente para lo cual el Concesionario deberá disponer de la totalidad de las máquinas, equipos y herramientas necesarias en calidad y cantidad suficiente para la ejecución de los mismos. El Concesionario confeccionará toda la ingeniería de detalle constructiva de todas las obras e instalaciones a ejecutar y tareas de mantenimiento. Además, los planos reglamentarios, croquis, planos de modificación, planos conforme a obra, memorias técnicas, memorias de cálculo, cálculos técnicos y cuanto documento sea necesarios.

Tendrá a su cargo, según corresponda, todos los trámites ante las reparticiones, pedidos de factibilidades e inspecciones reglamentarias de las instalaciones, aprobación de los planos, solicitud de conexiones, realización de inspecciones reglamentarias y cuanta gestión sea necesaria para obtener los certificados finales expedidos por las empresas de servicios para cada instalación y las áreas del GCBA correspondientes, hasta obtener las aprobaciones.

El Concesionario deberá proveer, además de los materiales y partes integrantes de las instalaciones y mano de obra, todos aquellos trabajos y elementos que, aunque no se detallen e indiquen expresamente, formen parte de los mismos o sean necesarios para su correcta terminación

El Concesionario llevará a cabo un adecuado registro de la marcha de las obras, el resultado de los trabajos realizados y la información que obtenga como consecuencia de los mismos.

Es obligación del Concesionario mantener permanentemente la obra y el obrador con una limpieza adecuada y libre de residuos, evitándose así inconvenientes al personal operativo y a usuarios del servicio ferroviario. No se permitirá la acumulación en zonas operativas de material producido, escombros, basura, materiales y herramientas, dejando permanentemente libres los sectores mencionados.

## 12. Operación y Mantenimiento

El equipo de obra del Concesionario deberá capacitar en las tareas de operación y mantenimiento de los sistemas al personal designado por el Concesionario. A tal efecto y con la debida antelación, deberá:

- Entrenar al personal designado por el Concesionario para la operación y mantenimiento de las instalaciones y equipos.
- Coordinar los procedimientos de operación y mantenimiento, brindando una instrucción del manejo operativo, modo de funcionamiento, mantenimiento preventivo y demás datos que faciliten las tareas de reparaciones o cambios y garanticen el correcto funcionamiento.
- Informar al personal de operación y mantenimiento acerca de las garantías de los distintos sistemas y equipos.
- Confeccionar un manual de uso y mantenimiento de la totalidad de las instalaciones en el que se detallarán: marcas, modelos y características técnicas de los elementos y equipos que las compongan.

Una vez finalizadas las obras, el Concesionario deberá presentar, para aprobación de AABE, en un plazo de TREINTA (30) días corridos a contar desde la suscripción del Acta de Fin de Obra, el Plan de Mantenimiento edilicio y de las instalaciones complementarias, el cual deberá guardar coherencia y consonancia con el Plan de Mantenimiento Preliminar presentado junto con la oferta, detallando las tareas de mantenimiento a llevar a cabo durante el plazo de la concesión, el alcance de las mismas, la frecuencia de su ejecución y los responsables designados para las mismas.

El Plan de Mantenimiento deberá no sólo establecer la programación temporal de la ejecución de las tareas de mantenimiento sino también la forma de registrar las mismas, generando un historial de mantenimiento de las obras. Asimismo, establecerá estándares de operación y falla (por ejemplo, tiempo de respuesta ante fallas, máximo tiempo sin energía, etc.)

AABE se reserva el derecho de inspeccionar, por sí o por terceros, los edificios a efectos de verificar, in situ, el cumplimiento de este programa de mantenimiento, para lo cual el Concesionario deberá permitir el libre acceso a sus registros de mantenimiento al personal autorizado del AABE o quien la agencia designe para tal fin.

El incumplimiento del Plan de Mantenimiento (en lo referente a tareas o a frecuencia de las mismas) será penalizado según lo establecido en Pliego de Condiciones Particulares.

## 13. Presentación de Informe Anual

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:

- Descripción de las Operaciones
- Comportamiento del sector.
- Análisis de la competencia.
- Comportamiento general de los rubros desarrollados y segmentos de negocios en los que opera el Concesionario.
- Detalle de los rubros
- Por cada local: rubro, metros cuadrados que ocupa, facturación, vencimiento del contrato, monto invertido.
- Hechos relevantes del ejercicio
- Facturación.



- Inversiones.
- Nivel de ocupación.
- Mora de sublocatarios.
- Acciones de marketing.
- Cumplimiento del Plan de Mantenimiento.
- Factores exógenos que pudieran haber afectado la operación o el negocio.
- Marco normativo
- Políticas fiscales, cambios en la legislación que afecten el negocio (de corresponder).
- Dirección
- Miembros de la Dirección: CV, fecha de designación, vencimiento del mandato.
- Perspectivas para el próximo ejercicio
- Nuevas operaciones / aperturas.
- Cambios en la estrategia comercial.
- Inversiones previstas: descripción y monto.
- Facturación proyectada.

Junto con el Informe Anual, el Concesionario presentará a AABE el Balance General y Estado de Resultados certificado por Contador Público independiente y legalizado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente. AABE se reserva el derecho de auditar, por sí o por terceros, la información provista en los casos que lo considere necesario.

En caso se trate de una sociedad anónima obligada a presentar su Memoria Anual, la presentación de dicha Memoria resultará suficiente, siempre y cuando contenga la información descrita.

#### **14. Devolución del inmueble**

Al finalizar la Concesión se realizará un inventario de los elementos del inmueble dejando constancia de su estado de conservación en un Acta de Recepción suscripta por el representante autorizado del Concesionario y el representante de AABE.

El Concesionario entregará el inmueble a AABE con todas las construcciones realizadas en las mismas condiciones en que fueron registradas en el Acta de Fin de Obras. Esta condición se basa en el hecho de que el deterioro por el paso del tiempo deberá ser compensado por acciones de mejora y/o mantenimiento en función del Plan de Mantenimiento vigente y aprobado por AABE.

Se entiende por construcciones a todo lo que se encuentra adherido al suelo, directa o indirectamente. En tal sentido, se consideran construcciones:

- En espacios de uso privado: edificios incluyendo estructura, muros, cubiertas, pisos, zócalos, cielorrasos, carpinterías o frentes vidriados, tendidos, espacios parqueizados y sus sistemas de riego. En referencia a los artefactos:
  - o Instalación eléctrica: se considerarán como adheridos aquellos artefactos de iluminación en muros y cielorrasos, tableros de distribución y control, generadores de emergencia.
  - o Instalación sanitaria: se considerarán como adheridos aquellos artefactos sanitarios, griferías sanitarias, accesorios sanitarios, bombas presurizadoras.
  - o Instalación de gas: no se consideran como adheridos a los equipamientos gastronómicos de cocción a gas.
  - o Instalación de extinción de incendio: se considerarán como adheridos aquellos artefactos como equipos de bombeo, pulmones, rociadores, hidrantes con válvula, manguera y lanza, extintores
  - o Instalación termomecánica: no se consideran como adheridos a los ventiladores de techo, equipos de aire acondicionado (condensadoras, evaporadoras, equipos tipo roof-top, equipos centrales) y sus controles. Sí se consideran como adheridos a los ventiladores de inyección/extracción de los sistemas de ventilación mecánica, y a los tableros de distribución eléctrica.





o Instalación de corrientes débiles: se considerarán como adheridos aquellos artefactos como cámaras de CCTV, amplificadores de CCTV, equipos de monitoreo y grabación, centrales de incendio, detectores y demás equipos periféricos

- En espacios de uso público: se consideran como construcciones adheridas al suelo a las siguientes:

o Muretes, solados, tabiques, etc.

o Áreas parquizadas (incluso jardines verticales y sus sistemas de riego)

o Luminarias exteriores de todo tipo incluso sus cableados y tableros de distribución y control

o Equipamiento urbano de todo tipo (bancos, cestos de residuos, bebederos, bicicleteiros, estaciones saludables, etc.)

o Cartelería y señalética urbana

o Cámaras de CCTV, amplificadores de CCTV, equipos de monitoreo y grabación, centrales de incendio, detectores y demás equipos periféricos

En el caso que se registren faltantes o deterioros, AABE estará autorizada a retener las sumas que estime suficientes y convenientes para compensar dichos faltantes o deterioros, usando, para tal fin, los avales y garantías que pudieran estar en su poder.

Una vez analizado el inventario y restituidos, si correspondiere, los montos faltantes, se podrá efectuar la recepción formal de los inmuebles con lo que se podrá finalizar el contrato de concesión.

## 15. Obligaciones del Concesionario

Las obligaciones del Concesionario incluyen todo lo necesario para que la Obra responda a su fin, considerándose incluidos, sin que ello sea limitativo, la ingeniería de detalle, la mano de obra, materiales, provisión de equipos, instalación y mantenimiento, de acuerdo con lo establecido en la documentación licitatoria.

### 15.1 Obligaciones durante la ejecución de las obras

- Presentar a AABE toda la documentación requerida en el presente Anexo.

- Ejecutar las obras con estricto cumplimiento de las leyes y normativa vigente, cumpliendo en su totalidad con el Programa de Obras y Plan de Inversiones.

- Ejecutar las obras en un todo de acuerdo con el Proyecto Ejecutivo aprobado sin apartamientos no autorizados del mismo, garantizando la terminación, correctas condiciones de funcionalidad y acabado de la obra.

- Proveer la mano de obra debidamente calificada necesaria para tal fin y adecuada al plazo fijado para su ejecución.

- Pagar los salarios, cargas sociales, y cualquier otro monto que por este concepto se deba abonar en función de lo establecido en las leyes, convenciones colectivas de trabajo y disposiciones sindicales.

- Entregar la obra, provisiones e instalaciones terminadas, probadas, ensayadas y listas para ser puestas en funcionamiento y completas de acuerdo a sus fines.

- Proveer todos los materiales, instalaciones y equipos a instalar según el Proyecto Ejecutivo aprobado.

- Ejecutar toda la ingeniería de detalle que fuera menester, para la correcta ejecución de todos los trabajos a realizar y de los planos conforme a obra.

- Instalar el obrador y cerco perimetral, ejecutar los tendidos de instalaciones provisorias necesarias, y proveer combustibles, agua y electricidad para las obras y para las instalaciones del Obrador, siendo a su cargo los costos de conexión y de consumo.

- Supervisar técnica y administrativamente la ejecución de los trabajos.

- Cumplir estrictamente las ordenanzas y reglamentaciones vigentes, realizar todas las tramitaciones exigidas por dichas normas, y pagar los respectivos impuestos, tasas, derechos y demás gastos, ante los entes públicos y privados intervinientes cualquiera sea su jurisdicción y competencia.
- Pagar las multas y resarcimientos por daños y perjuicios a que hubiere lugar, como consecuencia de infracciones a ordenanzas municipales y disposiciones policiales.
- Pagar las patentes, modelos de utilidad o diseños industriales correspondientes a materiales o procedimientos constructivos destinados a la obra.
- Controlar la seguridad física en la obra instalando los dispositivos y equipos de vigilancia que considere necesario.
- Mantener, antes y durante la ejecución de los trabajos, el predio limpio removiendo las impurezas y basura, aplanar y nivelar algún sector si fuere necesario y, en orden a preservar la seguridad de trabajadores y terceros en general, señalizarlo, iluminarlo convenientemente y colocar cerco perimetral.
- Definir e implementar un Programa de Higiene y Seguridad del Trabajo, en un todo de acuerdo a la normativa legal vigente.
- Tomar los seguros y garantías previstos en el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares.
- Presentar, a la terminación de las obras, la documentación solicitada en el punto 11.5 – Fin de Obra.

#### 15.2 Obligaciones durante la operación y mantenimiento

El Concesionario deberá:

- Previo al inicio de la explotación de los sectores bajo viaductos: (i) contar con las habilitaciones gestionadas ante las autoridades correspondientes y de acuerdo a la normativa vigente, y (ii) tener todos los servicios públicos en funcionamiento y aprobados por todos los organismos públicos y empresas prestatarias que fueran necesarias.
- Prestar todos los servicios que se brinden a los usuarios y consumidores de conformidad con las normas legales y reglamentarias vigentes durante el período del Contrato.
- Presentar el Informe Anual y los documentos estipulados en el punto 13 – Presentación del Informe Anual.
- Efectuar el mantenimiento de los locales, espacios de acceso al uso público y áreas exteriores, incluso espacios parqueizados, en un todo de acuerdo al Plan de Mantenimiento.
- Mantener limpias las áreas exteriores y espacios de acceso al público.
- Retirar los residuos de cestos, locales comerciales y otros que se encuentren dentro del área concesionada hasta el punto recolección habilitado por el GCBA.
- Reemplazar el equipamiento urbano dañado por el uso o por vandalismo.
- Reemplazar las baldosas y solados que por su uso normal resulten dañados en el transcurso del periodo de concesión, en un todo de acuerdo con el Plan de Mantenimiento.
- Ejecutar todas las tareas en tiempo y forma según lo previsto en el Plan de Mantenimiento.

#### 15.3 Seguros

El concesionario deberá contratar y presentar ante AABE todos los seguros que se enumeran a continuación, emitidos por compañías de seguros habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACION –dentro de los QUINCE (15) días de la suscripción del contrato, sin admitir excepción y como requisito indispensable para iniciar la actividad.

### **Seguros durante la ejecución del contrato**

- Seguro contra Incendio por el término del contrato, endosado a favor de AABE. El mismo deberá ser actualizado anualmente.
- Seguro de Responsabilidad Civil por los Daños y Perjuicios que se pudieren causar a terceros por hechos o actos propios, del personal bajo su dependencia y/o por las cosas de que se sirve (Incluye Vehículos, Equipos y Herramientas), endosado a favor de AABE, cuyo monto deberá ser actualizado anualmente.
- Seguro de Riesgos del Trabajo, en los términos de la normativa vigente que incluya al personal que, directa o indirectamente, cumpla tareas relacionadas con todos los trabajos a desarrollar dentro de los inmuebles cubriendo incluso la opción prevista que permite a los dependientes accionar por vía civil.
- Seguro de Vida Obligatorio, deberá contratar por su cuenta y cargo, un seguro de vida obligatorio para cubrir la totalidad del personal afectado a su explotación comercial, según lo previsto en el Decreto nro. 1567/74.
- Seguro de Accidentes Personales, deberá contratar por su cuenta y cargo, un seguro de accidentes personales para cubrir los accidentes que pudiera sufrir el personal del Concesionario o personal de sus contratistas y locatarios afectado a los trabajos y que no se encuentre en relación de dependencia con éstos. Deberá amparar por muerte e incapacidad permanente, total y/o parcial. Deberán designar al Concedente como beneficiaria en primer término por cualquier obligación legal que pudiera existir.

Todo aquel seguro que haga al desarrollo y exigencias propias de la actividad llevada a cabo por el adjudicatario.

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

### **Seguros durante la ejecución de la obra.**

Adicionalmente, durante la ejecución de la obra deberá presentar:

- Seguro Técnico Todo Riesgo de Construcción, endosado a favor de AABE, por daños a la obra, la propiedad adyacente al sitio de la obra y de los daños que pudiera causar a terceros, en sus cosas o en las personas. Adicionalmente, deberá causar que sus contratistas obtengan una póliza de seguro que cubra todo riesgo del contratista.

Es obligación del concesionario presentar los seguros originales ante la Mesa de Entradas de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, Av. Ramos Mejía 1302, PB, CP 1104, en sobre cerrado, dirigido a la Dirección General de Administración, con identificación del Contrato correspondiente, salvo excepción detallada en el presente Pliego.

Queda expresamente establecido que las pólizas deberán contener Cláusula de No Repetición a favor de la AGENCIA, cuyo texto transcribimos a continuación:

*(Nombre de Cía. De Seguros) renuncia en forma expresa a iniciar toda acción de repetición o de regreso contra la AGENCIA, sus funcionarios y empleados con motivo de las prestaciones dinerarias que se vea obligada a abonar al personal dependiente o ex dependiente de (Nombre de la Contratista), por la cobertura de la presente póliza, ya sea por accidentes de trabajo sufridos por*

*el hecho o en ocasión del trabajo o en el trayecto entre el domicilio del trabajador y el lugar de trabajo.*

#### 15.4 Personal

La totalidad del personal que el Concesionario emplee durante la vigencia del Contrato estará bajo su exclusivo cargo y responsabilidad, como así también el pago de los sueldos, cargas sociales, seguros, leyes sociales y previsionales y otras obligaciones que existan o pudieren llegar a existir durante la vigencia del contrato, no teniendo dicho personal, relación de ningún tipo con el Estado Nacional.

Queda entendido que el Estado Nacional no asumirá responsabilidad alguna y estará desligado de todo conflicto o litigio que eventualmente se genere en cuestiones de índole laboral, gremial o sindical entre el concesionario y el personal que éste ocupare en forma independiente.

Será de exclusiva responsabilidad del concesionario todo accidente de trabajo de su personal o de terceros vinculados con la prestación de tareas relacionadas a la explotación comercial del local concesionado, como, asimismo, el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes de las leyes laborales, en especial las vinculadas a cobertura contra riesgos del trabajo.

El Concesionario deberá cumplir con la Nómina de los empleados declarados en el Formulario 931 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) y del formulario 931 que acredite la constancia de pago.

El concesionario se compromete a mantener la Nómina del personal a su cargo, como así también la documentación referida a los seguros, permanentemente actualizada, durante toda la vigencia del contrato.

#### 15.5 Obligaciones Generales

El concesionario deberá:

- Cumplir estrictamente con las disposiciones legales que sean de aplicación, de acuerdo con la naturaleza de la concesión, y al pago de los impuestos, tasas, contribuciones, patentes y demás obligaciones que graven a los bienes por su explotación o actividad.
- Satisfacer en todos los casos las indemnizaciones por despido, accidentes y demás pagos originados por la explotación y concesión.
- No destinar el inmueble a otro uso o goce que el estipulado en el objeto del pliego y Contrato de Concesión ni hacer uso indebido y/o prohibido de los mismos.
- Mantener el espacio otorgado en perfectas condiciones de higiene, uso, conservación y seguridad, siendo responsable de cualquier deterioro o siniestro que se produzca en el mismo, inclusive en caso de destrucción parcial o total no cubiertos por los seguros.
- Efectuar con la periodicidad establecida los trabajos de mantenimiento y mejoras que correspondan.
- Facilitar el acceso de inspectores autorizados a todas las instalaciones y documentación vinculada con el cumplimiento del contrato y firmar las actas de infracción que se labren.
- Entregar el inmueble libre de ocupantes al vencimiento del contrato o al momento de su rescisión.
- No crear condiciones motivadas por el modo de prestación, que generen riesgos a los usuarios de los servicios, mayores a las previsibles y normales de la actividad.
- Dar cumplimiento a todas las normas nacionales, provinciales y locales, así como también las reglamentaciones generales y especiales relativas a cuestiones de higiene y seguridad, en lo relativo a las cuestiones de higiene en el empleo, tanto en lo referente al personal que él depende y terceros, como en lo relativo a la superficie que se otorga por los daños eventuales a los inmuebles del Estado Nacional.



- Ajustarse a las Leyes y Reglamentaciones nacionales, provinciales y/o municipales en todo lo relativo a medidas de seguridad contra incendios y otros accidentes, siendo exclusivo responsable en caso de incumplimiento, debiendo abonar los gastos y perjuicios que el mismo provoque.
- Respetar las ordenanzas municipales establecidas en materia de construcción y usos, como así toda aquella ordenanza que afecte al inmueble y su explotación.
- Obtener las correspondientes habilitaciones comerciales de uso del inmueble que correspondieren (Municipales, Provinciales y Nacionales).
- Asumir la responsabilidad civil por los daños y perjuicios que pueda ocasionar por sí o por intermedio de sus dependientes o cosas a personas o cosas, ya sean empleados o terceros, conforme a los artículos 1757 y 1758 del Código Civil y Comercial de la Nación.
- Realizar, a su propio costo, todas las acciones y gestiones necesarias que conduzcan a la habilitación regularización y/o aprobación necesaria para las obras y explotación comercial a llevar a cabo en los inmuebles, por parte de los organismos competentes en la materia.
- Realizar todas las presentaciones relacionadas con los aspectos aquí considerados ante AABE a excepción de los específicamente detallados y salvo aquellas gestiones que en virtud de su materia deban tramitarse ante otro organismo del gobierno o empresa externa, en cuyo caso se deberá informar la tramitación iniciada con copia de las presentaciones realizadas.
- Realizar toda gestión, tramitación, pago de derechos y tasas relacionadas con el sistema de seguridad contra incendios, el cual deberá adecuarse a la reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y contar con la fehaciente aprobación de la totalidad de los organismos con intervención pertinente.
- Tomar todas las medidas necesarias para prevenir posibles incendios en el ámbito de la concesión, a cuyo efecto el concesionario deberá acreditar ante AABE la contratación de seguros cubriendo los riesgos de incendio y de responsabilidad por los eventuales reclamos de usuarios.
- Permitir a AABE, o quien éste designe, el libre acceso al inmueble adjudicado, a fin de controlar y verificar todos los aspectos inherentes a la explotación objeto de la contratación y en todas las oportunidades que estime pertinente.

#### **16. Normativa Aplicable**

Serán de aplicación la totalidad de las reglamentaciones y normativas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se relacionen con las actividades a desarrollar y las tareas de construcción y/o modificación que se hubieren autorizado. En especial, serán de aplicación las siguientes normas, sus complementarias y las que en el futuro lo reemplacen complementen:

- Ley N° 6.135, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sobre los bajo viaductos ferroviarios.
- Ley N° 5.902, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sobre construcción, mantenimiento, reparación y reconstrucción de las veredas y/o aceras.
- Ley N° 3.263, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sobre arbolado público urbano.
- Ley N° 123, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sobre evaluación del impacto ambiental.
- Ley N° 2.148, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sobre Código de Transito.
- Ley N° 2.581 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de modificación parcial del Código de Habilitaciones y Verificaciones respecto a Playas de Estacionamiento. Sección 4.16.7 y 4.16.8 sobre Playas de Estacionamiento.
- Ley N° 1.356 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Decreto N° 198/2006 del Recurso Aire.
- Ley N° 1.540 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y normativa complementaria sobre Contaminación Acústica y Decreto Reglamentario N° 740/07.
- Ley N° 1.227 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sobre Patrimonio Cultural.



- Ley Nº 962 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sobre Accesibilidad Física para Personas con Necesidades Especiales.
- Ley Nº 2.634 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sobre aperturas en el Espacio Público.
- Ley Nº 3246 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sobre Eficiencia Energética.
- Ley Nº 21.836 de la Nación Argentina sobre Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural
- Ley Nº 24051/92 de la Nación Argentina sobre residuos peligrosos y su Decreto Reglamentario 831/93.
- Ley Nº 12.665 de la Nación Argentina y su posterior modificación Ley 27.103 sobre Protección y Conservación de lugares y Monumentos Históricos
- Ley Nº 25.743 de la Nación Argentina sobre Protección del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico
- Ley nº 19.587 de la Nación Argentina sobre Higiene y Seguridad en el trabajo.
- Ley nº 24.240 de la Nación Argentina sobre Defensa del Consumidor.
- Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Código de Habilitaciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Normas y reglamentos de la Dirección General de Obras de Ingeniería y Arquitectura, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Estructuras de Hormigón Armado: Centro de Investigaciones de los Reglamentos Nacionales de Seguridad para las obras civiles (C.I.R.S.O.C.).
- Estructuras Metálicas: Reglamentos Nacionales de seguridad para obras Civiles (CIRSOC).
- Instalaciones Sanitarias: Normas de materiales aprobados y Normas gráficas para el cálculo de instalaciones industriales de la Administración General de Agua y Saneamientos Argentinos S. A. (AySA).
- Instalaciones Eléctricas: Reglamento para Instalaciones Eléctricas de la Asociación Electrotécnica Argentina y última edición, de Telecom y Telefónica de Argentina. Compañía Proveedoras de Energía Eléctrica (EDESUR S.A./EDENOR S.A).
- Instalaciones de GAS: Reglamentos del Ente Nacional Regulador del Gas (ENARGAS).
- Instalaciones Contra Incendios: ASTM American Society for Testing Materials, ANSI American National Standard Institute, Ley Nacional 19587, NFPA, FM. Reglamentaciones contra incendio en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Materiales: IRAM Instituto Argentino de Racionalización de Materiales (incluyendo Normas DIN y Normas ASTM de corresponder). Normas ISO.
- Resolución 233/86 de la Secretaría de Transporte de la Nación.
- Disposición de autoridad ferroviaria en materia de ocupación bajo viaductos
- Resolución SETOP Nº 7/81
- Toda otra normativa vigente, sea Nacional o propia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires., referida tanto a la característica de los espacios como a las actividades a realizarse en el mismo. También serán de aplicación aquellas reglamentaciones de las empresas de servicios que interfieran en el área de ejecución de la Obra y cualquier otra que se fijare en la documentación licitatoria.

## **17. Anexos a las Especificaciones Técnicas**

- Anexo C.1 Masterplan y Lineamientos Urbanísticos Playas Ferroviarias Palermo. (IF-2019-56168414-APN#AABE).
- Anexo C.2 Nodo Juan B. Justo (IF-2019-56168476-APN-DEO#AABE).



- Anexo C.3 - Informe integral de entorno urbano y datos estadísticos. *(IF-2019-56168838-APN-DEO#AABE)*.
- Anexo C.4 Lineamientos Ferroviarios para espacios Bajo Viaductos. *(IF-2019-56169953-APN-DEO#AABE)*.
- Anexo C.5 Mapa de Ciclo vías y bici sendas existente y proyectadas a 2019. *(IF-2019-56168977-APNDEO#AABE)*.
- Anexo C. 6 Lineamientos para la ejecución de Espacios Públicos. *(IF-2019-56169400-APN-DEO#AABE)*
- Anexo C. 7 Formato Plan de Inversiones. *(IF-2019-56169736-APN-DEO#AABE)*.
- Anexo C.8 Mapa de Servicios San Martin Referencial *(IF-2019-56170129-APN-DEO#AABE)*.
- Anexo C.9 Lineamientos del Sistema Hidráulico y Zonas Inundables. *(IF-2019-56170237-APNDEO#AABE)*.
- Anexo C.10 informe\_lineamientos Urbanísticos BV San Martin. *(IF-2019-56169778-APN-DEO#AABE)*.
- Anexo C.11\_Estudio suelo APRA *(IF-2019-62835283-APN-DEO#AABE, IF-2019-62832940-APNDEO#AABE, IF-2019-64291442-APN-DEO#AABE, e IF-2019-64033188-APN-DEO#AABE)*.

**18. OBJETOS TERRITORIALES PROPIEDAD DEL ESTADO NACIONAL** (Resolución RS-2019-30-GCABA-SSREGIC)



**G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S**

**Resolución**

Número: RESOL-2019-30-GCABA-SSREGIC

Buenos Aires, Miércoles 6 de Febrero de 2019

Referencia: RS objetos territoriales propiedad del Estado Nacional emplazados dentro del ámbito geográfico de CABA

**VISTO:**

El Decreto N° 363/2015 y sus modificatorios, La Ley Nacional N° 26.209, la Ley de la Ciudad N° 3.999, la Ordenanza N° 2.914; el Decreto N° 1.510/97; la Resolución N° 282-SSREGIC-2016, y

**CONSIDERANDO:**

Que la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, establece que los catastros de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales de derecho público y privado de su jurisdicción;

Que asimismo el Artículo 10 del citado cuerpo normativo establece que *"Los objetos territoriales legales que no constituyen parcelas conforme el art. 5° de la presente ley, serán determinados por mensuras u otros métodos alternativos que garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integridad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación local y registrados ante el organismo catastral, conforme a las disposiciones de las legislaciones locales."*;

Que a su vez la Ley de Catastro de la Ciudad N° 3.999, en su Artículo 1° determina que el Catastro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tiene a su cargo la administración de los datos relativos a los objetos territoriales con varias finalidades, entre ellas la de *"Registrar y publicar otros objetos territoriales legales."*

Que el artículo 11° de la Ley de Catastro expresa *"Los objetos territoriales legales que no constituyen parcelas conforme el artículo 5° de la presente Ley, deben ser asimismo determinados por mensura u otros métodos alternativos que garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integridad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación y registrados ante el organismo catastral, conforme las disposiciones vigentes"*;

Que asimismo, y en virtud de la necesidad de identificar y nombrar catastralmente los Objetos Territoriales y el claro contexto legal que les da a los mismos la legislación vigente, esta Subsecretaría mediante Resolución N° 2016-282-SSREGIC instrumentó la Nomenclatura Catastral para los Objetos Territoriales Físicos y los Legales no parcelarios, aplicado al dominio público de la Ciudad, conforme a lo siguiente:



**Circunscripción:** Coincidente con las circunscripciones catastrales vigentes. Siendo este un identificador superabundante y a los efectos informáticos, el mismo podrá ser omitido. Es un número arábigo de hasta dos dígitos.

**Sección:** Coincidente con las secciones catastrales vigentes. Es un número arábigo de hasta tres dígitos.

**Manzana:** Cuando el Objeto Territorial Físico o Legal resulte anexo a una manzana vigente, podrá llevar el mismo identificador que esta. En cambio cuando el Objeto Territorial, se encuentre fuera del amanzanamiento vigente, llevará un identificador iniciado por la letra “T” mayúscula seguida de un número que en forma progresiva, conformará su identificación. En caso de modificaciones de su estado, se le adicionará al final una letra mayúscula comenzando con la “A” en forma progresiva creciente, a los sucesivos estados. Es una cadena literal de hasta 4 caracteres.

**Objeto Territorial:** Llevará un identificador iniciado siempre con la letra minúscula “t” seguido de un número que en forma progresiva creciente, indicará el objeto. En caso de modificaciones de su estado, se le adicionará al final una letra minúscula comenzando con la “a” en forma progresiva creciente, a los sucesivos cambios de estado. Es una cadena literal de hasta 4 caracteres.

**Dirección y número domiciliario:** El Objeto Territorial podrá ser identificado por el nombre de la, o las calles a las que tenga salida y tener asignado números domiciliarios, los que deberán ser compatibles con los vigentes para la zona. En estos los casos los mismos llevarán al final letra minúscula “t”.

**Cota:** Toda vez que los Objetos Territoriales, pueden estar a distintos niveles, e inclusive superponerse, deberán incluir el valor de la cota del mismo, expresada en el sistema oficial de la Ciudad. Podrá omitirse este dato cuando el mismo se encuentre a nivel del terreno, como así también en la Ficha Catastral de un Objeto Territorial Físico y Legal;

Que corresponde hacer extensivo el precitado acto administrativo a aquellos bienes que se encuentran emplazados dentro del ámbito geográfico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de dominio público o privado cuyo titular resulte ser el Estado Nacional Argentino, sujetos a concesión, usufructo u otro derecho real contemplado por el Código Civil y Comercial de la Nación;

Que la ley 5.460 estableció la actual estructura ministerial y que el Decreto N° 363/GCBA/15 aprobó la estructura orgánico funcional dependiente del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con las responsabilidades primarias y objetivos de la Unidades de Organización integrantes de este Gobierno;

Por ello, y en uso de las facultades que le son propias,

## **EL SUBSECRETARIO DE REGISTROS, INTERPRETACION Y CATASTRO**

### **RESUELVE:**

**Artículo 1°:** Aplicase el procedimiento establecido mediante la Resolución N° RS-282-SSREGIC-2016 a aquellos bienes que se encuentran emplazados dentro del ámbito geográfico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyo titular resulte ser el Estado Nacional Argentino de dominio público o privado, sujetos a concesión, usufructo u otro derecho real contemplado por el Código Civil y Comercial de la Nación.

**Artículo 2°:** Comuníquese a la Dirección General de Registro de Obras y Catastro y a la Gerencia



**Agencia de Administración  
de Bienes del Estado**

“2019 – Año de la Exportación.”

Operativa de Catastro Físico.

Artículo 3º: Regístrese. Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Digitally signed by Rodrigo Cruz  
Date: 2019.02.08 14:30:31 AM  
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**RODRIGO CRUZ**

Subsecretario

SUBSEC. REGISTROS, INTERPRETACION Y CATASTRO  
(MDUYTOC)



## ANEXO D

### CONTRATO DE CONCESION DE USO

Entre la **AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO**, con domicilio en la Avenida Ramos Mejía Nº 1302, piso 3, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por el ....., en su carácter de ..... (el "CONCEDENTE"), por una parte y, por la otra, [...], con domicilio constituido en la calle [...], [...], representada por el Sr. [...] DNI [...], en su carácter de [...], con facultades suficientes para la suscripción del presente Contrato, conforme a la documentación que adjunta y que declara vigente en todos sus términos (el "CONCESIONARIO" y junto al CONCEDENTE, las "Partes"), acuerdan celebrar el presente contrato de concesión (en adelante el "Contrato") respecto al Inmueble Concesionado (conforme se define más adelante).

Considerando que:

1. Con motivo de las obras de elevación en altura de la traza ferroviaria de la línea San Martín de ferrocarril, se han generado espacios disponibles en los bajos viaductos de dicha traza, que pertenecen al Estado Nacional.
2. En virtud de esa disponibilidad de espacios y en cumplimiento de la política de racionalización del uso de los inmuebles del Estado Nacional y de integración de los espacios del bajo viaducto a la traza urbana fomentada por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme lo previsto en el Convenio suscripto entre el CONCEDENTE y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el 3 de septiembre de 2018, aprobado por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mediante la Ley Nº 6.135 del 13 de diciembre de 2018, el CONCEDENTE lanzó un proceso de concurso público bajo el Nº[...] con el objeto de otorgar una concesión de uso del espacio ubicado en el bajo viaducto antes referido que cuenta con una superficie de [...] METROS CUADRADOS ([...]M<sup>2</sup>) y se identifica con los CIE[...] conforme Croquis que como Anexo I integra el presente Contrato y se ubica en [...] (en adelante, el "Inmueble Concesionado") destinado al diseño, la construcción, desarrollo, administración, explotación, realización de mejoras y mantenimiento de los bajo viaductos (el "Concurso").
3. El CONCESIONARIO presentó una oferta en el marco del Concurso con el objeto de diseñar, construir, desarrollar, administrar, explotar, realizar mejoras y mantener el Inmueble Concesionado, para la ejecución de la OBRA (conforme se define más abajo).
4. El CONCESIONARIO resultó adjudicatario del Concurso mediante la Resolución Nº[...] dictada por el CONCEDENTE.
5. En virtud de lo dispuesto en el Pliego de Bases y Condiciones relativo al Concurso, las Partes celebran el presente Contrato, el que quedará sujeto a los términos y condiciones que siguen.

## **Artículo 1 OBJETO**

1.1. Por medio del presente el CONCEDENTE otorga al CONCESIONARIO una concesión de uso sobre el Inmueble Concesionado con el exclusivo y único fin de que el CONCESIONARIO diseñe, construya, desarrolle, administre, explote, realice mejoras y mantenga el Inmueble Concesionado, por sí o a través de terceros, ejecutando las obras e inversiones sobre la base del anteproyecto y acorde a los hitos de avance mensuales hasta finalizar la obra (el “Anteproyecto”) y conforme los Usos Permitidos (según se define seguidamente) (la “OBRA”), que se detallan en el Anexo II.

1.2. El Inmueble Concesionado será destinado por el CONCESIONARIO exclusivamente a la ejecución de la OBRA y al desarrollo de las actividades permitidas, sus actividades complementarias y accesorias que se indican en el Anexo II, (los “Usos Permitidos”). El CONCEDENTE no asume responsabilidad alguna por los bienes y servicios comercializados por el CONCESIONARIO, ni por la calidad de los mismos ni por el desarrollo de las actividades del CONCESIONARIO o de ningún tercero en el Inmueble Concesionado.

## **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.

Sin perjuicio de lo expuesto, si dentro de los DOCE (12) meses a contar desde el inicio del plazo de obra, el concesionario detectare interferencias, vicios ocultos o imponderables que no hubieran podido ser previstos al momento de la presentación de la oferta y que impliquen, como mínimo, un aumento del VEINTICINCO (25%) POR CIENTO de la inversión estipulada en el Plan de Inversiones y generen asimismo una demora en el plazo de obra, el Concesionario se encontrará facultado a solicitar una prórroga de hasta SEIS (6) meses de dicho plazo, sin aplicación de multas y/o penalidades

2.2. A tales fines el CONCESIONARIO se obliga a invertir en la ejecución de la OBRA, al menos, la suma total en Pesos equivalente a [ ] ([ ]) Unidades de Valor Adquisitivo (“UVA”), resultante de la conversión de las inversiones iniciales fijadas en UVA, valor fijado por el Banco Central de la República Argentina (el “BCRA”) el día inmediatamente anterior al del día de la firma del presente Contrato, que es de [ ] Pesos (\$[ ]) por cada UVA (“Inversión Inicial”).



2.3. Dentro del plazo máximo de CIENTO VEINTE (120) días contados a partir de la suscripción del presente, el CONCESIONARIO deberá presentar el proyecto ejecutivo, planos, la memoria descriptiva y demás documentación técnica que se detalla en el ANEXO C del Pliego de Bases y Condiciones Particulares que pasa a integrar el presente Contrato como Anexo III respecto a la OBRA a ser ejecutada en el Inmueble Concesionado (el “Proyecto Ejecutivo”), y un cronograma de avance de obra conforme con los plazos e hitos comprometidos en la oferta presentada por el CONCESIONARIO en el marco del Concurso (el “Cronograma de Avance de Obra”).

2.4. El Concesionario deberá indicar al presentar el Proyecto Ejecutivo, el nombre del profesional designado como Director de Obra, quien deberá ejecutar las funciones previstas en el punto 11.3 del Anexo III. El mismo deberá ser un profesional universitario matriculado en el Consejo Profesional correspondiente para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y con experiencia comprobable en el control de obras de similar envergadura.

2.5. Una vez recibido el Proyecto Ejecutivo, el CONCEDENTE tendrá TREINTA (30) días para expedirse sobre su aprobación o efectuar observaciones. En caso que el CONCEDENTE solicite al CONCESIONARIO efectuar modificaciones, ajustes o correcciones al Proyecto Ejecutivo y al Cronograma de Avance de Obra, el CONCESIONARIO deberá, en un plazo máximo de QUINCE (15) días realizar las modificaciones, correcciones o ajustes solicitados y volver a presentar el Proyecto Ejecutivo y el Cronograma de Avance de Obra. Una vez que el Proyecto Ejecutivo y el Cronograma de Avance de Obra hubieren sido aprobados por el CONCEDENTE, se denominarán a los efectos del presente Contrato como “Proyecto Ejecutivo Aprobado” y “Cronograma de Avance de Obra Aprobado”.

2.6. El CONCESIONARIO no podrá realizar modificaciones al Proyecto Ejecutivo Aprobado o al Cronograma de Avance de Obra Aprobado sin la previa aprobación por escrito del CONCEDENTE. En el caso que el CONCESIONARIO solicitará cambios a dicha documentación, deberá hacerlo por escrito, explicando los motivos de la solicitud y acompañando toda la documentación e información que resultare relevante en la decisión de la misma. El CONCEDENTE deberá expedirse respecto de las modificaciones solicitadas en un plazo máximo de TREINTA (30) días de presentada la solicitud de enmienda. Las modificaciones no deberán afectar el plazo máximo de finalización de la OBRA previsto en el Artículo 2.1., y serán de responsabilidad exclusiva, y, estará enteramente a cargo del CONCESIONARIO —o sus locatarios— la gestión y obtención de todos los permisos y habilitaciones que fueran necesarios a fin de permitir, la construcción de la OBRA y sus modificaciones en el Inmueble Concesionado. Si el CONCESIONARIO incorpora mejoras o realiza modificaciones al Proyecto Ejecutivo Aprobado que no hubieren sido previamente autorizadas por el CONCEDENTE, será facultad de éste, y a su solo criterio, solicitar su remoción o la adaptación de las mismas al Proyecto Ejecutivo Aprobado, todo ello a costa y cargo del CONCESIONARIO y sin que ello altere en forma alguna los hitos y plazos establecidos en el Cronograma de Avance de Obra Aprobado.

2.7. En caso que el CONCESIONARIO o sus contratistas realizaran cualquier trabajo que fuera defectuoso, ya sea por causa del material empleado o de la mano de obra, o inconsistente con el Proyecto Ejecutivo Aprobado, el CONCEDENTE podrá exigir la corrección o demolición del mismo. Si el CONCESIONARIO negase la existencia del defecto imputado al trabajo relevante o que el mismo difiere del Proyecto Ejecutivo Aprobado, le corresponderá demostrar que el trabajo ha sido efectuado en un todo de acuerdo con lo establecido en el Proyecto Ejecutivo Aprobado.



2.8. El plazo para el cumplimiento de la OBRA o para el cumplimiento de los hitos establecidos en el Cronograma de Avance de Obra Aprobado no será prorrogado salvo caso fortuito o fuerza mayor que impidan u obstaculicen en forma grave y sustancial la ejecución de la OBRA. El acaecimiento del caso fortuito o la fuerza mayor deberá ser denunciado por el CONCESIONARIO dentro de los CINCO (5) días de ocurrido. La falta de oportuna denuncia por parte del CONCESIONARIO impedirá ampararse en los mismos como eximente de responsabilidad. El CONCEDENTE analizará la procedencia del reclamo y de ser conducente, otorgará una ampliación del plazo que contemple la exacta incidencia que hubiere tenido la fuerza mayor en el desarrollo de la Obra.

2.9. En caso de incumplimiento o demora por parte del CONCESIONARIO en su obligación de finalizar la OBRA objeto del presente dentro del plazo antes previsto, el CONCESIONARIO deberá pagar al CONCEDENTE una suma equivalente al DOS POR MIL (2‰) de la Inversión Inicial, en concepto de cláusula penal, por cada día corrido de demora en el cumplimiento de sus obligaciones de finalizar la construcción, desarrollo e inauguración de la OBRA, todo ello sin perjuicio de las facultades rescisorias del CONCEDENTE.

2.10. A los fines de verificar que las Inversiones Iniciales comprometidas se encuentren realizadas cumplido el plazo máximo de obra previsto en el Artículo 2.1, 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.

2.11. El CONCEDENTE verificará dichas inversiones, pudiendo requerir los estudios adicionales que estime corresponder a los fines de determinar la efectiva inversión del monto comprometido, todo ello, sin perjuicio de poseer la facultad de inspeccionar en todo momento el Inmueble Concesionado como asimismo la OBRA, por sí o por terceros. Asimismo, y a fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la OBRA y las inversiones comprometidas por el CONCESIONARIO, el CONCEDENTE podrá solicitar cualesquier documentos e informes al CONCESIONARIO, realizar visitas de inspección al Inmueble Concesionado y comunicarse directamente con los contratistas del CONCESIONARIO.

2.12. En caso que surjan diferencias entre el monto de las inversiones comprometidas y el monto de las inversiones realizadas que excedan el DIEZ (10) por ciento, el CONCEDENTE intimará al CONCESIONARIO a integrar en un plazo de SESENTA (60) días el monto correspondiente a las mismas, el que deberá ser abonado conforme lo previsto en el Artículo 4.11 del presente Contrato o bien realizar las inversiones que el CONCEDENTE indique y en plazo que el mismo determine, las que deberán ser equivalentes a las inversiones que no haya concretado el CONCESIONARIO en el Inmueble Concesionado.

**2.13.** El CONCESIONARIO documentará la finalización de la obra a través de la emisión de un Acta (Acta de Fin de Obra) suscripta por CONCEDENTE, previa comprobación del buen estado de la OBRA a cuyo efecto se realizarán las pruebas que la Inspección de Obra estime necesarias y conforme lo establecido en el punto 11.5 del Anexo III, que como anexo forma parte del presente. Este acto no libera al CONCESIONARIO de las responsabilidades a las que se refiere el art. 1273 y ss. del Código Civil y Comercial de la Nación.

### **Artículo 3 PLAZO DE LA CONCESIÓN**

La concesión que por el presente se otorga en relación al Inmueble Concesionado, tendrá un plazo de TREINTA (30) años contados a partir de la fecha de suscripción del presente Contrato, finalizando el [ ] de [ ] de 2049, todo ello sujeto a la condición de que el CONCESIONARIO ejecute la OBRA dentro de los plazos y forma establecidos en el presente. El vencimiento del plazo de la concesión o el cumplimiento de la condición resolutoria se producirán en forma automática sin necesidad de interpelación o acto alguno por parte del CONCEDENTE o de ninguna persona.

### **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 2025.

4.2. El CONCESIONARIO deberá pagar el Canon Fijo por adelantado dentro de los primeros DIEZ (10) días de cada mes calendario. Su importe en Pesos será el que resulte de multiplicar la cantidad de UVAs en que consiste la cuota mensual por el valor en Pesos de las UVAs, tal como dicho valor sea publicado por el BCRA, o autoridad que lo sustituya en el futuro en relación con la determinación y publicación del valor de las UVAs para el último día hábil del mes previo al vencimiento de cada cuota mensual.

4.3. En atención a lo previsto en el Artículo 5º, inciso c, del Decreto Nº 146 de fecha 6 de marzo de 2017 modificado por la Ley 27.431, y siendo parte de este Contrato el ESTADO NACIONAL, las Partes reconocen y aceptan que la fijación del Canon Fijo mensual en una cantidad de UVAs constituye un elemento esencial de este Contrato.

4.4. En caso que por cualquier motivo (i) el BCRA 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.

4.5. En caso de rescisión por incumplimiento del CONCESIONARIO de las inversiones y/o de las construcciones previstas en el Proyecto Ejecutivo, sin perjuicio de la ejecución de las garantías de inversión y de cumplimiento de Contrato, quedará sin efecto lo previsto en el segundo párrafo del Artículo 4.1., debiendo el CONCESIONARIO integrar el pago de los cánones correspondientes a los meses de duración del Contrato desde la fecha de firma hasta su rescisión.

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.

4.7. A los efectos del presente Contrato, y en relación con el CONCESIONARIO, la facturación anual del CONCESIONARIO será el monto resultante de sumar la totalidad de las sumas percibidas por el CONCESIONARIO, por todo concepto, que tuvieran su causa directa o indirecta en la explotación del Inmueble Concesionado o de la OBRA, incluyendo sin limitación, alquileres devengados a su favor, venta de bienes y servicios al público general de establecimientos del CONCESIONARIO en el Inmueble Concesionado, precios de admisión al y uso del Inmueble Concesionado, de cualquier naturaleza, percibidos por el CONCESIONARIO y cualquier otro ingreso del CONCESIONARIO que tuviera su causa directa o indirecta en la explotación por parte del CONCESIONARIO del Inmueble Concesionado o de la OBRA, pero excluyendo el impuesto al valor agregado y a los ingresos brutos que perciba el CONCESIONARIO con motivo de dichos ingresos; y los ingresos correspondientes a la venta o disposición por cualquier título por el CONCESIONARIO de bienes que revistan el carácter de bienes de uso de conformidad con las normas de contabilidad generalmente aceptadas en la República Argentina de tiempo en tiempo (la "Facturación Anual"). En todos los casos la determinación de la Facturación Anual del CONCESIONARIO deberá ser realizada en base a sus estados contables auditados por el período anual al que corresponde la determinación.

4.8. 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.

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

realizará las conciliaciones entre los montos efectivamente pagados por el CONCESIONARIO y el monto de la Facturación Anual del CONCESIONARIO.

4.10. Ante la falta de presentación de la documentación detallada en el Artículo 4.9. y sin perjuicio de la facultad del CONCEDENTE de rescindir el presente Contrato, conforme lo previsto en el Artículo 14, el CONCESIONARIO deberá pagar una multa diaria de DÓLARES QUINIENTOS (US\$ 500).

4.11. Todas las sumas correspondientes a las cuotas tanto del Canon Fijo como del Canon Contingente serán pagadas mediante el sistema e-recauda o bajo el mecanismo de pago que defina el CONCEDENTE en el futuro.

4.12. La mora en el pago se producirá automáticamente, sin necesidad de interpelación previa alguna, por el sólo transcurso de los plazos estipulados y devengará un interés moratorio igual a dos veces la tasa activa promedio del Banco de la Nación Argentina para las operaciones de descuentos de documentos comerciales.

4.13. El incumplimiento, en tiempo y forma, en el pago del canon de TRES (3) períodos mensuales consecutivos, o del Canon Contingente si fuera aplicable, o de seis (6) períodos mensuales no consecutivos, cada TRES (3) años de vigencia el contrato, incluyendo incumplimientos respecto al Canon Contingente, durante toda la 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.

## **Artículo 5 EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE CONCESIONADO**

5.1. El CONCESIONARIO afectará el Inmueble Concesionado, a partir de la finalización de las OBRAS, exclusivamente a los Usos Permitidos. Asimismo, y una vez finalizadas las OBRAS, el CONCESIONARIO se obliga a mantener activa la explotación comercial del Inmueble Concesionado y de las OBRAS durante la vigencia contractual.

5.2. El CONCESIONARIO se obliga a cumplir y hacer cumplir en el Inmueble Concesionado la totalidad de las normas aplicables en relación con seguridad e higiene, habilitaciones, cuestiones laborales y de la seguridad social y en general con toda la normativa que pudiera resultar aplicable al CONCESIONARIO, el Inmueble Concesionado, la OBRA, los locatarios del mismo y las actividades que desarrollen cada uno de ellos en el Inmueble Concesionado.

5.3. El CONCESIONARIO se obliga a mantener en buen estado de higiene y conservación el Inmueble Concesionado y la OBRA. En consecuencia, correrán por cuenta y exclusivo cargo del CONCESIONARIO, el mantenimiento ordinario y extraordinario del Inmueble Concesionado y de la OBRA, incluyendo pero no limitándose a reparaciones estructurales o extraordinarias que debiera realizar al mismo, teniendo a su cargo la gestión y pago de derechos para todos los trámites ante los entes y empresas de servicios, —aprobación de los planos, conexiones de energía, gas, agua potable, agua de incendio y cloaca—; permisos de volcamiento de efluentes; solicitar las inspecciones reglamentarias y toda otra gestión que sea necesario llevar a cabo hasta obtener los certificados de aprobación y habilitación de las obras de cada instalación expedidos por las autoridades competentes.

5.4. El CONCESIONARIO se obliga a pagar todos y cada uno de los impuestos, tasas, contribuciones, derechos de construcción, timbrados de planos, multas, cualquier otro gravamen sobre el Inmueble Concesionado y la OBRA cuya exigibilidad ocurriera a partir de la fecha del presente y durante la vigencia del plazo bajo el presente. Serán asimismo a cargo y costo del CONCESIONARIO el pago puntual de los servicios de teléfonos, corriente eléctrica, gas, agua y demás servicios que se presten en el Inmueble Concesionado y en la OBRA.

5.5. El CONCESIONARIO se compromete a cuidar que el Inmueble Concesionado y la OBRA no sean usurpados por terceros. En caso de usurpación, deberá comunicar tal circunstancia al CONCEDENTE en forma inmediata a la producción del hecho e iniciar, a su cuenta, costo y riesgo, las acciones judiciales tendientes al desalojo. Tales circunstancias no lo eximirán de continuar pagando el Canon Fijo y el Canon Contingente, inclusive una vez extinguida la concesión de uso, comprometiéndose el CONCESIONARIO a pagar el Canon Fijo y el Canon Contingente hasta la efectiva entrega al CONCEDENTE del Inmueble Concesionado libre de ocupantes y en las condiciones previstas en el presente.

5.6. El CONCESIONARIO podrá sublocar los espacios concesionados, caso en el que deberá notificar a la AABE de tal hecho, dentro de los TREINTA (30) DIAS de suscripto el correspondiente contrato.

5.7. El CONCEDENTE podrá realizar inspecciones en el Inmueble Concesionado a los fines de verificar el estado de mantenimiento del mismo y el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente Contrato, a cuyo fin podrá requerir toda la documentación que acredite dicho cumplimiento. Sin perjuicio de su facultad de inspeccionar el Inmueble Concesionado cuando lo estime pertinente, el CONCEDENTE deberá inspeccionar el Inmueble Concesionado, al menos una vez cada tres (3) años, generando el informe relativo al estado del Inmueble Concesionado.

Una vez efectuada la inspección física del Inmueble Concesionado, el CONCEDENTE emitirá un informe en el que se expedirá sobre el estado del Inmueble Concesionado y el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente Contrato. En dicho Informe el estado del Inmueble Concesionado será calificado como: Bueno, Regular o Malo.

Para el caso que el estado del Inmueble Concesionado sea calificado como Regular, el CONCEDENTE intimará al CONCESIONARIO a ejecutar las reparaciones y mejoras necesarias, fijándole el plazo para hacerlo. Vencido el plazo, el CONCEDENTE podrá rescindir el presente Contrato por incumplimiento, conforme lo previsto en el Artículo 14 del presente.

Para el caso que el estado del Inmueble Concesionado sea calificado como Malo, el CONCEDENTE intimará al CONCESIONARIO a ejecutar las reparaciones y mejoras necesarias, fijándole el plazo para hacerlo y le aplicará una multa diaria de DÓLARES ESTADOUNIDENSE QUINIENTOS (US\$ 500). Vencido dicho plazo el CONCEDENTE podrá rescindir el presente Contrato por incumplimiento, conforme lo previsto en el Artículo 14.

## **Artículo 6 PLAN DE MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE CONCESIONADO**

6.1. El CONCESIONARIO deberá mantener por su cuenta y cargo el Inmueble Concesionado y la OBRA en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y presentación, en virtud de esto el CONCESIONARIO se obliga a presentar conjuntamente con el acta de final de obra, un plan de

mantenimiento de la OBRA detallando las tareas de mantenimiento a llevar a cabo durante el plazo de la concesión, el alcance de las mismas, la frecuencia de su ejecución y los responsables designados para las mismas (el “Plan de Mantenimiento”).

6.2. El Plan de Mantenimiento deberá establecer la programación temporal de la ejecución de las tareas de mantenimiento previsibles y la forma de registrar las mismas, generando un historial de mantenimiento de la OBRA.

6.3. La falta de presentación del Plan de Mantenimiento generará una multa diaria de DÓLARES ESTADOUNIDENSE QUINIENTOS (US\$ 500), sin perjuicio de la facultad del CONCEDENTE de rescindir el presente Contrato por incumplimiento, conforme lo previsto en el Artículo 14 del presente.

## **Artículo 7 PLAN DE INVERSIONES ADICIONALES**

7.1. A partir décimo quinto aniversario de la fecha de suscripción de este Contrato, el Concesionario podrá presentar un plan de inversiones adicionales respecto al Inmueble Concesionado y a la OBRA, a los fines de modernizar el Inmueble Concesionado y la OBRA, en función de cambios tecnológicos sobrevinientes o por modificaciones en el mercado o en el entorno que indiquen beneficioso adaptar el Proyecto Ejecutivo Aprobado (“Plan de Inversiones Adicionales”). En caso de presentar dicho Plan el CONCESIONARIO deberá indicar el plazo en el que realizará las inversiones adicionales y el monto de la inversión comprometida. Las Partes dejan expresa constancia que las inversiones realizadas en relación al mantenimiento ordinario y habitual del Inmueble Concesionado y de la OBRA no serán computadas ni realizadas a cuenta del Plan de Inversiones Adicionales.

7.2. El Plan de Inversiones Adicionales será revisado, sometido a aprobación y su cumplimiento fiscalizado por el CONCEDENTE, todo ello acorde al procedimiento establecido en el Artículo 2.5 y subsiguientes.

7.3. El Plan de Inversiones Adicionales deberá ejecutarse en su totalidad en el plazo comprometido por el CONCESIONARIO. El incumplimiento del Plan de Inversiones Adicionales constituirá un incumplimiento del CONCESIONARIO y devengará una multa diaria a cargo del CONCESIONARIO y a favor del CONCEDENTE de QUINIENTOS DÓLARES ESTADOUNIDENSES (USD 500). mientras el CONCESIONARIO persista en el incumplimiento, todo ello sin perjuicio de las facultades rescisorias del CONCEDENTE.

7.4. Para el caso que el CONCESIONARIO no ejecutara el Plan de Inversiones Adicionales conforme lo previsto, el CONCEDENTE podrá rescindir la concesión relativa al Inmueble Concesionado, en cuyo caso el CONCESIONARIO deberá desalojar el Inmueble Concesionado.

## **Artículo 8 INFORME ANUAL**

8.1. Dentro de los CIENTO (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 Anexo III que integra el presente (el "Informe Anual").

8.2. Junto con el Informe Anual, el CONCESIONARIO presentará al CONCEDENTE el Balance y Estado de Resultados certificado por Contador Público independiente y Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad de Buenos Aires. El CONCEDENTE se reserva el derecho de auditar, por sí o por terceros, la información provista en los casos que lo considere necesario.

8.3. La falta de presentación del Informe Anual en tres (3) períodos consecutivos o seis (6) períodos alternados habilitará al 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, asimismo resultara aplicable una multa diaria de 500 Dólares Estadounidenses por cada día de demora en la presentación de la facturación anual.

## Artículo 9 SEGUROS

El CONCESIONARIO contratará, o causará que sus locatarios contraten, los seguros en relación con el Inmueble Concesionado que se detallan a continuación:

9.1. Mientras dure la ejecución de la OBRA, el CONCESIONARIO deberá contratar a través de una compañía de seguros habilitada por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN un "*Seguro Técnico Todo Riesgo de Construcción*", endosado a favor del CONCEDENTE, por daños a la OBRA, la propiedad adyacente al sitio de la obra y de los daños que pudiera causar a terceros, en sus cosas o en las personas. Adicionalmente, deberá causar que sus contratistas obtengan una póliza de seguro que cubra todo riesgo del contratista.

9.2. Durante todo el plazo de la concesión el CONCESIONARIO deberá contar con al menos los siguientes seguros:

- (i) "*Seguro contra Incendio*", por el término del respectivo contrato de locación, endosado a favor del CONCEDENTE, cuyo monto deberá ser actualizado anualmente.
- (ii) "*Seguro de Responsabilidad Civil*", endosado a favor del CONCEDENTE por los daños y perjuicios que se pudieren causar a terceros por hechos o actos propios, del personal bajo su dependencia y/o por las cosas de que se sirve.
- (iii) "*Seguro de Riesgos del Trabajo*", en los términos de la normativa vigente que incluya al personal que, directa o indirectamente, cumpla tareas relacionadas con todos los trabajos a desarrollar dentro del Inmueble Concesionado, cubriendo incluso la opción prevista que permite a los dependientes accionar por vía civil.
- (iv) "*Seguro de Vida Obligatorio*", deberá contratar por su cuenta y cargo, un seguro de vida obligatorio para cubrir la totalidad del personal afectado a su explotación comercial, según lo previsto en el Decreto nro. 1567/74.
- (v) "*Seguro de Accidentes Personales*", deberá contratar por su cuenta y cargo, un seguro de accidentes personales para cubrir los accidentes que pudiera sufrir el personal del CONCESIONARIO o personal de sus contratistas y locatarios afectado a los trabajos y que no se



encuentre en relación de dependencia con éstos. Deberá amparar por muerte e incapacidad permanente, total y/o parcial. Deberán designar al CONCEDENTE como beneficiaria en primer término por cualquier obligación legal que pudiera existir.

(vi) Todo aquel seguro que haga al desarrollo y exigencias propias de la actividad llevada a cabo por el locatario.

9.3. Si con motivo de daños y perjuicios producidos por el asegurado a terceros y cubiertos por la póliza, dichos terceros reclaman directa o indirectamente contra el CONCEDENTE, el asegurador mantendrá indemne al CONCEDENTE, con los mismos alcances y condiciones establecidos en los seguros antes mencionados a favor del CONCESIONARIO.

9.4. Las pólizas correspondientes a todos los seguros antes detallados deberán ser emitidas por compañías de seguros habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN para operar en el ramo y deberán incluir al CONCEDENTE como beneficiario adicional de la misma e incluir una cláusula de no repetición contra el CONCEDENTE.

9.5. Ninguna de las pólizas podrá ser anulada, modificada o enmendada sin previa aprobación por escrito del CONCEDENTE.

## **Artículo 10 GARANTÍAS DE INVERSION Y DE CUMPLIMIENTO**

10.1. El CONCESIONARIO deberá presentar junto con el Proyecto Ejecutivo Aprobado, y posteriormente junto al Plan de Inversiones Adicionales, una garantía de inversión emitida por una compañía de seguros de primera línea aceptable para el CONCEDENTE, por una suma total equivalente al VEINTE POR CIENTO (20%) de la inversión comprometida en el Proyecto Ejecutivo Aprobado, y posteriormente relativa al Plan de Inversiones Adicionales, y mantenerla vigente durante todo el período de construcción y hasta cumplidos DOCE (12) meses de la fecha de entrega de la OBRA y del Plan de Inversiones Adicionales respectivamente.

10.2. El CONCESIONARIO deberá integrar la garantía de cumplimiento del contrato, equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del monto total adjudicado, a través de cualquiera de las formas previstas en el Artículo 39 del Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aprobado mediante Disposición ONC Nº 63 – E/2016, y sus modificatorias, dentro del término de CINCO (5) días de perfeccionado el contrato. Vencido dicho plazo sin haberse constituido, e intimado por la unidad operativa de contrataciones para su cumplimiento, el CONCEDENTE podrá rescindir el contrato por culpa del CONCESIONARIO.

10.3. Esta garantía deberá actualizarse anualmente, tomando como monto de referencia la cantidad total de UVAS adjudicadas al valor del último día hábil previo al mes de actualización conforme el valor que establezca para la UVA el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, o la entidad que en el futuro lo reemplace.

10.4. Esta garantía no reconocerá interés alguno y será devuelta al concesionario dentro de los DIEZ

## **Artículo 11 INDEMNIDAD**

El CONCESIONARIO indemnizará y mantendrá indemne al CONCEDENTE en relación con todo daño, pérdida, gasto, reclamo, pérdida, responsabilidad derivado de un incumplimiento por parte del CONCESIONARIO a sus obligaciones bajo el presente o derivado de cualquier acción u omisión del CONCESIONARIO, sus dependientes, contratistas, subcontratistas, como personas que se



encuentren desarrollando tareas dentro del Inmueble Concesionado, sus contratistas o locatarios en relación con las obligaciones impuestas a ellos con causa en la normativa aplicable al CONCESIONARIO, sus locatarios o las actividades realizadas por cualquiera de ellos en el Inmueble Concesionado.

## **Artículo 12 TERMINACIÓN DE LA CONCESIÓN**

La concesión terminará por: a) vencimiento del plazo; b) resolución por culpa del CONCESIONARIO; c) rescisión unilateral por parte del CONCEDENTE previa resolución fundada en razones de oportunidad, mérito y conveniencia.

## **Artículo 13 DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE CONCESIONADO Y RÉGIMEN DE MEJORAS**

13.1. Al vencimiento del plazo estipulado contractualmente mediante el Contrato o al momento de su rescisión, resolución o revocación, el CONCESIONARIO deberá devolver el Inmueble Concesionado y la OBRA al CONCEDENTE, junto con todas las mejoras realizadas en el mismo en buen estado de conservación y aseo, libre de personas y cosas del CONCESIONARIO o de terceros, suscribiendo las Partes un acta de recepción y desocupación en los términos del modelo que como Anexo IV forma parte del presente.

13.2. Todas las OBRAS y mejoras realizadas en el Inmueble Concesionado quedarán para beneficio exclusivo del CONCEDENTE, sin indemnización alguna para el CONCESIONARIO, incluyendo, sin limitación, la totalidad de los inmuebles e instalaciones por accesión al Inmueble Concesionado, los equipos instalados en el mismo de cualquier naturaleza y todo y cualquier bien necesario para la explotación del Inmueble Concesionado, conforme las enumeradas en las Especificaciones Técnicas del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, siendo las mismas meramente enunciativas y no taxativas. Asimismo y para el caso que dentro del plazo de [NOVENTA ] ([90\_]) días corridos a partir de la finalización de la concesión, el CONCESIONARIO no retirara los bienes muebles, el CONCEDENTE podrá (i) ordenar su retiro y guarda, por cuenta y orden del CONCESIONARIO, o quedarse los bienes muebles en concepto de mejoras, sin derecho a indemnización alguna por parte del CONCEDENTE al CONCESIONARIO, todo ello sin desmedro de las penalidades que le pudieran caber al CONCESIONARIO.

13.3. En caso de incumplimiento en la obligación por parte del CONCESIONARIO de devolver el Inmueble Concesionado de conformidad con lo previsto en el presente, el CONCESIONARIO deberá pagar, en concepto de cláusula penal, una suma diaria equivalente a [CINCO MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES ([USD 5.000.-])], sin perjuicio de su obligación de pagar el Canon durante dicho período en el que se encuentre en incumplimiento de su obligación de reintegrar el Inmueble Concesionado.

## **Artículo 14 INCUMPLIMIENTOS DEL CONCESIONARIO. RESCISIÓN POR CULPA DEL CONCESIONARIO**

14.1. El acaecimiento de uno o más de los siguientes supuestos constituirá un incumplimiento (en adelante cada uno de ellos, un "Incumplimiento") imputable a la CONCESIONARIO bajo este Contrato:

a) incumplimiento por el CONCESIONARIO de su obligación de pago de cualquier suma de dinero

liquida y exigible que debiera pagar al CONCEDENTE, sea dicho incumplimiento total o parcial, en las condiciones y oportunidades establecidas en este Contrato;

b) presentación en concurso preventivo por parte del CONCESIONARIO, la presentación de pedido de su propia quiebra, la falta de levantamiento de un pedido de quiebra del CONCESIONARIO realizado por un tercero en la primera oportunidad procesal disponible para ello o la celebración de un acuerdo preventivo extrajudicial por parte del CONCESIONARIO con sus acreedores;

c) en general el incumplimiento por parte del CONCESIONARIO de cualquiera de las obligaciones a su cargo bajo este Contrato, persistiendo en el incumplimiento una vez intimado a cumplir por parte del CONCEDENTE.

14.2. Ante el acaecimiento de un Incumplimiento y si el Incumplimiento no es subsanado por el CONCESIONARIO dentro del plazo establecido para dicha subsanación cuando así estuviere previsto o dentro de los [DIEZ] (10) días siguientes a la fecha de recepción por el CONCESIONARIO de una intimación fehaciente del CONCEDENTE exigiendo la subsanación, el CONCEDENTE podrá a su exclusivo criterio, optar por cualquiera de las siguientes alternativas:

- a) Exigir al CONCESIONARIO el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato con más los intereses o multas que fueran aplicables bajo el presente.
- b) Resolver la concesión, en cuyo caso el CONCESIONARIO deberá restituir el Inmueble Concesionado y la OBRA dentro de los [DIEZ] (10) días, contados a partir de la notificación fehaciente respecto de la resolución de la concesión y pagar al CONCEDENTE la totalidad de los daños y perjuicios.

14.3. Las penalidades, multas o sanciones contempladas en el presente Contrato son independientes del resarcimiento de los daños que pudieran ocasionar las conductas penadas.

#### **Artículo 15 RESCISION ANTICIPADA**

El CONCESIONARIO podrá rescindir el presente Contrato a partir del DÉCIMO año de la firma del mismo sin ningún apercibimiento, siempre que haya notificado al CONCEDENTE su voluntad de rescindir con una anticipación mínima de UN (1) año a la fecha en que pretende restituir el Inmueble Concesionado y debiendo cumplir con la totalidad de las obligaciones emanadas del presente hasta la fecha en que haga efectiva la entrega al CONCEDENTE del Inmueble Concesionado.

#### **Artículo 16 CESIÓN DEL CONTRATO**

El CONCESIONARIO no podrá ceder, transferir o delegar los derechos y obligaciones emergentes del presente Contrato, sin la previa y expresa autorización del CONCEDENTE. El cesionario deberá cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por el Pliego de Bases y Condiciones del Concurso que dio origen al presente Contrato.

#### **Artículo 17 DECLARACIONES Y GARANTÍAS**

Mediante la aceptación de la presente, el CONCESIONARIO declara y garantiza al CONCEDENTE que todas las declaraciones realizadas a continuación son ciertas y exactas:

- (i) El CONCESIONARIO garantiza que tiene la capacidad y las autorizaciones, permisos, o inscripciones necesarias para desarrollar la actividad comercial que desarrolla en la actualidad, para ser titular y disponer de sus bienes y suscribir el presente Contrato y cualquier documento relacionado con la concesión del Inmueble Concesionado, y que dichas autorizaciones, permisos o inscripciones se encuentran vigentes y no han sido revocadas o suspendidas.. Asimismo, en caso de tratarse de una Sociedad, garantiza que se encuentra válidamente constituida y existe bajo las leyes de la REPÚBLICA ARGENTINA y que cuenta con las autorizaciones, permisos e inscripciones necesarias para cumplir con su objeto social.
- (ii) El CONCESIONARIO garantiza, declara y acuerda que tiene la condición financiera necesaria para cumplir con todas sus obligaciones y compromisos bajo el Cronograma de Avance de Obra y Proyecto Ejecutivo que presentará conforme los términos del presente.
- (iii) El CONCESIONARIO desarrollará sus actividades en el Inmueble Concesionado por su exclusiva cuenta y riesgo, es decir asume plena responsabilidad por el uso y goce del Inmueble Concesionado.
- (iv) El CONCESIONARIO tiene conocimiento de que la legislación prohíbe pagos inadecuados destinados a los empleados públicos y exige el cumplimiento de ciertas normas de contabilidad y controles internos, motivo por el cual el CONCESIONARIO no realizará ningún pago o transferencia de valor con el propósito o efecto de incurrir en un acto de corrupción pública o comercial, o en la aceptación o consentimiento de extorsión, soborno o cualquier otro medio ilegal o indebido para la obtención o retención de negocios.
- (v) El CONCESIONARIO, declara por sí, o mediante representantes, directores, apoderados, agentes, afiliados, empleados que no han hecho, ni harán ninguna oferta, pago, promesa de pago o autorización del pago de dinero, o cualquier oferta, regalo, promesa de dar o la autorización de la entrega de algo de valor, a cualquier agente o funcionario público, o a cualquier persona, a sabiendas que todo o una parte de lo remitido a esa persona se le ofrecerá, dará o prometerá a un agente o funcionario público, con el fin de (a) influir sobre cualquier acto, decisión u omisión por parte de un agente o funcionario público sobre sus funciones oficiales; (b) inducir a tales oficiales a recurrir a su influencia con una entidad estatal con el fin de afectar cualquier acto o decisión de la entidad estatal o (c) obtener una ventaja indebida, con el fin de obtener, retener o dirigir negocios.
- (vi) El CONCESIONARIO declara y garantiza que ninguno de sus propietarios, directivos o los familiares directos (tal como dicho término se encuentra definido en el decreto N° 202/2017) fueron en los últimos tres (3) años oficiales de gobierno y acuerda notificar al CONCEDENTE de cualquier tipo de relación que pudiera surgir durante la vigencia de la concesión.

El CONCESIONARIO se compromete a realizar todos los actos necesarios para que todas las declaraciones y garantías incluidas en este Artículo continúen siendo válidas y ciertas en todos sus términos durante la vigencia del presente Contrato.

## **Artículo 18 MISCELÁNEAS**

18.1 A menos que se establezca expresamente lo contrario, los plazos del presente Contrato serán contados en días corridos; sin embargo, si el vencimiento de algún plazo operara en día inhábil, el plazo se considerará prorrogado hasta el primer día hábil posterior.

18.2 El CONCESIONARIO acepta expresamente que será de aplicación al presente las previsiones contenidas en la ley 17.091 en el supuesto de que el CONCEDENTE debiera desalojarlo por cualquier causa. Sin perjuicio de ello, el CONCEDENTE podrá optar por la aplicación de la norma que resulte más conveniente en dicho momento para llevar a cabo el desalojo del CONCESIONARIO o sus locatarios en el Inmueble Concesionado. El CONCESIONARIO debe hacer expresa mención a la presente facultad del CONCEDENTE en los contratos que celebre con sus locatarios.

18.3. Las Partes constituyen domicilio legal para todos los efectos del presente: el CONCEDENTE en Av. Ramos Mejía N° 1302, Piso 3°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y el CONCESIONARIO en la [ ], Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde se reputarán como válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se cursaren las Partes.

18.4. Para todos los efectos legales derivados de este Contrato, se establece la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales en los Contencioso Administrativo con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando las partes a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiese corresponder.

En prueba de conformidad se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los [ ] días del mes [ ] de 2019.





## ANEXO E GRILLAS DE PONDERACIONES

**TABLA 1 general de Evaluación**

|   |                              |  |  |
|---|------------------------------|--|--|
| PROPUESTA URBANA Y ARQUITECTÓNICA (35%) | ESPACIO DE USO PÚBLICO (20%) | DISEÑO DE ESPACIO DE USO PÚBLICO - 20% | Vegetación - 50%                           |
|   |                              |  | Equipamiento y Mobiliario - 50%            |
|   |                              | IMPLANTACIÓN - 60%                     | Balance de Superficies - 100%              |
|   |                              | SUSTENTABILIDAD - 10%                  | Calidad y Durabilidad de materiales - 100% |
|   | ESPACIO LOCATIVO (80%)       | ORIGINALIDAD Y RELEVANCIA - 10%        | Innovación Constructiva - 100%             |
|   |                              | ARTICULACIÓN CON EL ENTORNO - 50%      | Permeabilidad - 50%                        |
|   |                              |  | Acceso y Frentes - 50%                     |
|   |                              | SUSTENTABILIDAD - 20%                  | Calidad y Durabilidad de materiales - 40%  |
|   |                              |  | Consumo de agua - 30%                      |
|   |                              |  | Manejo de Residuos - 30%                   |
|   |                              | ORIGINALIDAD Y RELEVANCIA - 30%        | Usos Propuestos - 80%                      |
|   |                              |  | Innovación Constructiva - 20%              |
| Inversiones                             | 50%                          | Plan de Inversión                      | 100%                                       |
| Canon                                   | 15%                          | Canon Ofertado                         | 100%                                       |
| Plus por Oferta Línea Completa          |                              |  | 0,1  |



**TABLA 2 de Evaluación – Espacio Warnes**

|   |                              |  |  |
|---|------------------------------|--|--|
| PROPUESTA URBANA Y ARQUITECTÓNICA (35%) | ESPACIO DE USO PÚBLICO (40%) | DISEÑO DE ESPACIO DE USO PÚBLICO - 50% | Vegetación - 30%                           |
|   |                              |  | Equipamiento y Mobiliario - 70%            |
|   |                              | CORREDOR DE MOVILIDAD -30%             | Diseño del Corredor - 100%                 |
|   |                              | SUSTENTABILIDAD - 10%                  | Calidad y Durabilidad de materiales - 100% |
|   | ESPACIO LOCATIVO (60%)       | ORIGINALIDAD Y RELEVANCIA - 10%        | Innovación Constructiva - 100%             |
|   |                              | ARTICULACIÓN CON EL ENTORNO - 50%      | Permeabilidad - 50%                        |
|   |                              |  | Acceso y Frentes - 50%                     |
|   |                              | SUSTENTABILIDAD - 20%                  | Calidad y Durabilidad de materiales - 40%  |
|   |                              |  | Consumo de agua - 30%                      |
|   |                              |  | Manejo de Residuos - 30%                   |
|   |                              | ORIGINALIDAD Y RELEVANCIA - 30%        | Usos Propuestos - 80%                      |
|   |                              |  | Innovación Constructiva - 20%              |
| Inversiones                             | 50%                          | Plan de Inversión                      | 100%                                       |
| Canon                                   | 15%                          | Canon Ofertado                         | 100%                                       |
| Plus por Oferta Línea Completa          |                              |  | 0.1  |



**TABLA 3 de Evaluación – Playas Ferroviarias Palermo**

|   |                              |  |   |
|---|------------------------------|--|---|
| PROPUESTA URBANA Y ARQUITECTÓNICA (35%) | ESPACIO DE USO PÚBLICO (40%) | DISEÑO DE ESPACIO DE USO PÚBLICO - 60% | Vegetación - 40%                          |
|   |                              |  | Equipamiento y Mobiliario - 60%           |
|   |                              | SUSTENTABILIDAD - 20%                  | Calidad y Durabilidad de materiales -100% |
|   |                              | ORIGINALIDAD Y RELEVANCIA - 20%        | Innovación Constructiva - 100%            |
|   | ESPACIO LOCATIVO (60%)       | ARTICULACIÓN CON EL ENTORNO - 50%      | Permeabilidad - 50%                       |
|   |                              |  | Acceso y Frentes - 50%                    |
|   |                              | SUSTENTABILIDAD - 20%                  | Calidad y Durabilidad de materiales - 40% |
|   |                              |  | Consumo de agua 30%                       |
|   |                              | ORIGINALIDAD Y RELEVANCIA 30%          | Manejo de Residuos - 30%                  |
|   |                              |  | Usos Propuestos - 80%                     |
|   |                              |  | Innovación Constructiva - 20%             |
| Inversiones                             | 50%                          | Plan de Inversión                      | 100%                                      |
| Canon                                   | 15%                          | Canon Ofertado                         | 100%                                      |
| Plus por Oferta Línea Completa          |                              |  | 0.1                                       |



## ANEXO F

### ACTA DE COMPROBACION DE ESTADO DE LOS INMUEBLES Y OCUPACIÓN

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

#### Estado de los Inmuebles:

(Si hubo Observaciones en el Anexo L Acta de Entrega e Inventario )

.....

(Si no hubo Observaciones)

"El Inmueble cumple con lo requerido"

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

## ANEXO G

### ACTA DE RECEPCIÓN Y DESOCUPACIÓN

A los... del mes ..... de ....., el Sr..... hace entrega formal del espacio ubicado en ..... objeto del Contrato de Concesión N°....., adjudicado mediante Concurso Público 392-0004-CPU19, el cual se encuentra a la fecha de la presente finalizado.

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

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

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





**ANEXO H**  
**DECLARACION JURADA SOBRE CONOCIMIENTO DEL INMUEBLE.**

El que suscribe:....., Documento de Identidad N°:....., en su carácter de representante de la empresa:....., con domicilio real en: .....; declara bajo juramento tener conocimiento de la situación del inmueble de la Concurso Público 392-0003-CPU19, correspondiente a la Concesión de Uso de

Atentamente.

Firma: .....

Nombres y Apellido: .....

Documento de Identidad: .....

Empresa Representada: .....

Domicilio: .....

Teléfono N°.....

## ANEXO I

### REQUISITOS PARA CONFECCIONAR SEGUROS:

- 1) Original de la Póliza vigente
- 2) Recibo original o fotocopia certificada por personal autorizado de la Agencia del pago de la prima.
- 3) Certificación por Escribano Público de la firma del funcionario actuante por la Cía. Aseguradora, manifestando que está facultado para suscribir la correspondiente Póliza, y además en caso de corresponder la firma del Escribano deberá estar legalizada por el colegio respectivo.
- 4) La Póliza debe especificar la ubicación del riesgo y número/ubicación del Inmueble asegurado, según surge del contrato respectivo.
- 5) La Póliza debe estar endosada a favor de AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO como Asegurado o Coasegurado.
- 6) Cláusula de Recisión Unilateral: Se hace notar que la póliza contiene en Condiciones Generales la cláusula *"Recisión Unilateral"* que establece que: *"Cualquiera de las partes tiene derecho a rescindir el presente contrato sin expresar causa..."*, la misma debe ser invalidada o en su defecto obligar a la Cía. Aseguradora a dar aviso a esta AGENCIA plazo perentorio, en caso de su aplicación.-

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

## ANEXO J

### DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES - DECRETO 202/2017

|   |
|---|
| <b>Tipo de declarante: Persona humana</b> |
| 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 de los mismos, en los términos del Decreto n° 202/17.

Firma

Aclaración

Fecha y lugar

## DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES - DECRETO 202/2017

**Tipo de declarante: Persona jurídica**

|              |  |
|--------------|--|
| Razón Social |  |
| CUIT/NIT     |  |

### Vínculos a declarar

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

(Marque con una X donde corresponda)

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

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

**Vínculo**

Persona con el vínculo

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

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

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|



Información adicional

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |

¿Con cuál de los siguientes funcionarios?

*(Marque con una X donde corresponda)*

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

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

|              |  |
|--------------|--|
| Nombres      |  |
| Apellidos    |  |
| CUIT         |  |
| Cargo        |  |
| Jurisdicción |  |

Tipo de vínculo



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

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

Información adicional

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |

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

Firma y aclaración del declarante      Carácter en el que firma      Fecha



**ANEXO K**  
**PACTO DE INTEGRIDAD**  
**entre la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y los oferentes.**  
**Concurso Público 392-0004-CPU19**

---

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

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

1. Los oferentes y la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO asignan importancia a la presentación de propuestas en un entorno libre, imparcial, transparente, competitivo y no sujeto a abuso.

2. A los oferentes les complace confirmar que:

(a) no han ofrecido o dado ni han intentado ofrecer o dar y no ofrecerán ni darán, ni directa ni indirectamente mediante agentes o terceros, dinero o cualquier dádiva a ningún funcionario o asesor, sus parientes o socios de negocios, con el fin de obtener o retener este contrato u otra ventaja impropia;

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

(c) se abstendrán de tergiversar u ocultar hechos o circunstancias con el propósito de obtener un beneficio o eludir el cumplimiento de una obligación;

(d) no ofrecerán premios, comisiones, reconocimientos, obsequios o recompensas de ningún tipo a los funcionarios que, de forma directa o indirecta, puedan afectar el control de la ejecución del contrato.

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

- I) Lograr la adjudicación del contrato.
- II) Lograr cambios sustanciales en el contrato respecto de los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares, ya sea ajustando el precio, las especificaciones, los plazos o cualquier otro componente importante que afecte los principios de concurrencia, igualdad o transparencia.
- III) Lograr que sean aprobados por servidores públicos o por el interventor del contrato (o por su personal) resultados por debajo de los parámetros propuestos y pactados con la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.
- IV) Evadir impuestos, derechos, licencias o cualquier otra obligación legal que se debiera cumplir.
- V) Inducir a un funcionario a quebrantar sus deberes oficiales de cualquier otra manera.

Los oferentes comprenden la importancia material de estos compromisos para la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y su seriedad.

3. Los oferentes desarrollarán sus actividades en el marco de principios éticos de comportamiento y se comprometen a tomar las medidas necesarias a fin de que este compromiso de no soborno y cumplimiento de las reglas aplicables sea acatado por todos sus gerentes y empleados. A tal fin se comprometen a difundir el Pacto de Integridad y los canales de denuncia existentes entre sus dependientes y por otra parte invitarán a adherir al Pacto de Integridad a subcontratistas y terceros que trabajan con ellos, sobre los que recaerá la responsabilidad que les correspondiere por sus acciones.

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

5. Los oferentes internacionales que participan en esta contratación, asumen este compromiso en nombre del Presidente/Gerente General de la casa matriz de la compañía y este

compromiso abarca a los Gerentes y empleados de la subsidiaria en Argentina, cuando ésta existiere.



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

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

8. Por su parte, los funcionarios o asesores de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO también confirman que:

(a) no han solicitado ni aceptado, ni solicitarán ni aceptarán, de manera directa o a través de terceros, ningún pago u otro favor por parte de los participantes a cambio de favorecerlos en la obtención o retención del contrato.

(b) se comprometen a mantener un trato transparente e igualitario entre los participantes del procedimiento, evitando generar situaciones que propicien un trato preferencial hacia alguno de ellos.

(c) publicarán toda la información necesaria y oportuna de tipo técnico, legal y administrativo relacionada con la contratación en curso.

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

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

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

III) Aprobar cambios sustanciales en el contrato respecto de los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares, como por ejemplo ajustes en el precio, en las especificaciones, en los plazos o cualquier otro componente importante que afecte los principios de concurrencia, igualdad o transparencia.



IV) Aprobar resultados por debajo de los parámetros propuestos y pactados con la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

V) Abstenerse de monitorear apropiadamente la ejecución del contrato, de informar sobre violaciones de especificaciones del contrato u otras formas de incumplimiento o de hacer plenamente responsable al contratista de sus obligaciones legales.

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

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

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

11. La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO ha tomado medidas tendientes a fortalecer la transparencia y el monitoreo adecuados del proceso de selección del oferente y la ejecución del contrato. No obstante ello, en caso de que cualquiera de los firmantes del presente detectase irregularidades en los Pliegos de Bases y Condiciones con posterioridad a la firma del Pacto de Integridad, lo denunciará inmediatamente ante las autoridades correspondientes. Ello sin perjuicio de hacer uso de los medios de impugnación previstos en la normativa aplicable.

Los oferentes asumen el compromiso de denunciar todo acto efectuado por funcionario o asesor con responsabilidades dentro de la presente contratación a efectos de que se investigue el hecho correspondiente a fin de determinar la existencia o no de un delito.

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

**FIRMA DEL OFERENTE**





**ANEXO L**  
**ACTA DE ENTREGA E INVENTARIO**

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

1.....

2.....

3.....

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

Observaciones (Arreglos o mejoras):

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

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

**ANEXO M**  
**COMPROMISOS UT /CONSORCIO**

Las sociedades .....(Razón Social, domicilio, cuit) intergran la UT ..... y asumen ante el AABE el compromiso expreso de responsabilidad principal, solidaria, conjunta e ilimitada de todas y cada una de las empresas asociadas en el cumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato de Concesión, renunciando ellas al beneficio de excusión y división.

Firma.

Aclaración

DNI

Firma.

Aclaración

DNI

Firma.

Aclaración

DNI



## ANEXO N

### Formulario de datos del oferente y participantes del proceso.

| Concurso Público N° 392-0004-CPU19                    |      |                                  |
|---|------|----------------------------------|
| Oferente/ PERSONA HUMANA / PERSONA JURIDICA (ACLARAR) | CUIT | Socios o miembros del directorio |
|   |      |                                  |
|   |      |                                  |
|   |      |                                  |
|   |      |                                  |
| Completar en caso de UT o Compromiso de UT            |      |                                  |
| Firma líder   | CUIT | Socios o miembros del directorio |
|   |      |                                  |
| Miembros de la UT                                     | CUIT |                                  |
|   |      |                                  |
|   |      |                                  |
|   |      |                                  |
|   |      |                                  |
| Completar si hay Subcontratistas                      |      |                                  |
| Subcontratistas                                       | CUIT |                                  |
|   |      |                                  |
|   |      |                                  |
|   |      |                                  |
|   |      |                                  |
|   |      |                                  |
|   |      |                                  |



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

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Pliego**

**Número:**

**Referencia:** PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES - CONCURSO PÚBLICO CON  
MODALIDAD DE PROYECTOS INTEGRALES N° 392-0004-CPU19

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 139 pagina/s.