PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES

LICITACIÓN PÚBLICA N°8

OBJETO: Locación destinada a la explotación comercial para el uso/actividad de un cartel publicitario de tipo "monocolumna" ubicado en la calle Reservistas Argentinos 205, lindero a la autopista Perito Moreno, del barrio de Liniers de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El plazo de la locación será de NOVENTA Y SEIS (96) meses.

Índice

Artículo 1°. Sujeto contratante 3
Artículo 2°. Objeto 4
Artículo 3°. Normativa 7
Artículo 4°. Orden de prelación 7
Artículo 5°. Plazo 7
Artículo 6°. Procedimiento de selección 7
Artículo 7°. Adquisición, consultas, circulares aclaratorias y circulares modificatorias al pliego 8
Artículo 8°. Forma y plazo de presentación de las ofertas 8
Artículo 9°. Requisitos formales de la presentación de ofertas 9
Artículo 10°. Contenido de las ofertas 10
Artículo 11°. Causales de desestimación de la oferta 16
Artículo 12°. Garantía de mantenimiento de oferta 17
Artículo 13°. Plazo de mantenimiento de oferta 18
Artículo 14°. Apertura de sobres 18
Artículo 15°. Evaluación de las ofertas 18
Artículo 16°. PreAdjudicación 19
Artículo 17°. Adjudicación 19
Artículo 18°. Firma del contrato de locación. Momento del perfeccionamiento. Garantía de cumplimiento del contrato. Modalidad 19
Artículo 19°. Frustración de la locación por caso fortuito o fuerza mayor 21
Artículo 20°. Rescisión 21
Artículo 21°. Pago del canon de la locación 22
Artículo 22°. Mora en los pagos 22
Artículo 23°. Gastos, impuestos, tasas y contribuciones 23
Artículo 24°. Entrega del Inmueble 24
Artículo 25°. Modificaciones del Inmueble 24
Artículo 26°. Responsabilidad por daños 24
Artículo 27°. Acta de restitución y desocupación 24
Artículo 28°. Falta de restitución del Inmueble por parte del locatario 24
Artículo 29°. Propiedad de las cosas del locatario 25
Artículo 30°. Prohibición de transferencia del contrato 25
Artículo 31°. Sublocación 25
Artículo 32°. Penalidades y sanciones 26
Artículo 33°. Cláusula Anticorrupción 26
Artículo 34°. Finalización del procedimiento 27
Artículo 35°. Jurisdicción 27

Artículo 36°. Cronograma **27**
Anexo I 30
Croquis de ubicación y especificación técnica del Inmueble
Anexo II 31
Formulario de propuesta económica
Anexo III 32
Constitución de domicilio especial y correo electrónico
Anexo IV 34
Declaración jurada de aptitud legal
Anexo V 36
Declaración Jurada de intereses - Decreto N° 202/2017
Anexo VI 44
Declaración Jurada Ley 17.250 - Formulario 522/A de persona habilitada para contratar con la Sociedad
Anexo VII 46
Declaración Jurada de Conocimiento y Aceptación de los Términos de la Contratación
Anexo VIII 47
Declaración Jurada de Autenticidad de la Documentación Almacenada en Soporte Digital
Anexo IX 48
Certificado de visita al Inmueble
Anexo X 49
Requisitos para la contratación y confección de los seguros
Anexo XI DECLARACIÓN JURADA SOBRE EL ORIGEN LÍCITO DE LOS FONDOS 50
Anexo XII Modelo de contrato de locación comercial 53

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 1°. Sujeto contratante

El contratante es **PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.** (en adelante indistintamente, "Playas Ferroviarias", "PFBA", "Playas" y/o la "Sociedad"), una sociedad anónima cuya composición accionaria es cien por ciento (100%) estatal, constituida en virtud de lo dispuesto por los Decretos Nº 1.723/12, 1.416/2013, 479/2017 y 479/2019, con domicilio en la calle Av. Dr. José María Ramos Mejia 1302, 1° Piso, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P. 1104).

El domicilio para este acto se establece en el indicado en el párrafo anterior y a su vez, constituye su domicilio electrónico en comprasycontrataciones@playasferroviarias.com.ar.

Artículo 2°. Objeto

Locación (en adelante, la "Locación") con destino exclusivo a la explotación comercial del espacio publicitario de una monocolumna publicitaria, ubicada en el predio ferroviario de Liniers entre las calles Autopista Perito Moreno, Reservistas Argentinos, vías del ferrocarril Sarmiento y C. Irigoyen, identificado catastralmente como Sección 095, Manzana 064A, Parcela 000H, dominio de la Sociedad, en el barrio de Liniers de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, (en adelante denominado, el "Inmueble"), conforme el croquis de las ubicaciones y las especificaciones técnicas que obran como Anexo I y el siguiente detalle:

RENGLÓN	DIRECCIÓN	SUPERFICIE TOTAL
1	Reservistas Argentinos 205	Altura de la columna: 15 mtrs. Cartel: Largo 9 metros. y ancho 16 metros. (144 m2 aproximados por cada lado)

Se informa que el presente llamado incluye una monocolumna publicitaria existente cuya estructura se encuentra emplazada sobre el predio. A continuación, se detallan los datos catastrales del predio y dimensiones correspondientes:

● Monocolumna 1: ID Catastral 095-064A-000H. Altura aproximada de 15 metros desde la base hasta el cartel. Una superficie aproximada de carteles de 144 m2 por cada lado. Medidas de 16 metros de ancho por 9 de alto.

Se ubica en las siguientes coordenadas geográficas 34°38'09.9"S 58°31'03.3"W

Al finalizar la Locación por cualquier causa, el locatario deberá restituir a PFBA la estructura y el sector afectado en condiciones equivalentes a las recibidas y retirar los elementos que hubiera incorporado cuando PFBA así lo requiera.

Situación jurídica de la estructura

Se informa que Grupo al Sur S.A. ha promovido contra la Sociedad las acciones judiciales caratuladas "GRUPO AL SUR SA c/ PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES SA - DTO 1723/12 s/ MEDIDA CAUTELAR (AUTÓNOMA)" (Expte. N° 16.109/2025) y "GRUPO AL SUR SA C/ PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES SA - DTO 1723/12 Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS" (Expte. N° 38487/2025), en trámite ante el fuero Contencioso Administrativo Federal. La medida cautelar dictada en primera instancia que prohibía usar, innovar, modificar y contratar respecto de la estructura, fue revocada por la Sala II de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal mediante resolución del 27 de febrero de 2026. En consecuencia, a la fecha no existe impedimento judicial para la presente contratación, sin perjuicio de lo que resulte de dicho juicio y sus contingencias.

La presentación de la oferta importará el pleno conocimiento de dicho juicio y la aceptación de dicha situación, como así también la renuncia del oferente a realizar cualquier tipo de reclamos a Playas en relación a su resultado.

El Locatario deberá informar a PFBA en forma inmediata toda notificación, intimación o pretensión de terceros relacionada con la estructura, y se abstendrá de celebrar con ellos acuerdos que la involucren sin autorización previa y escrita de PFBA.

Cargo Obligatorio del Adjudicatario

El adjudicatario deberá desarrollar, a su exclusivo costo, cargo y responsabilidad, la totalidad de los estudios, verificaciones, gestiones y trabajos necesarios para la adecuada utilización, mantenimiento y explotación de la monocolumna existente, la que deberá ajustarse a la normativa vigente y a las siguientes condiciones:

Concepto	**Especificación / condición**
Estructura	Monocolumna publicitaria existente.
Tipología	Columna de sección circular.

Cantidad de caras	Hasta dos (2) fases publicitarias.
Superficie publicitaria	144m2 aproximados..
Altura	15m desde la base al cartel.
Estado estructural	Deberá ser relevado y verificado por el adjudicatario previo al inicio de la explotación.
Terminación	Deberá mantenerse en condiciones adecuadas de conservación y protección.
Iluminación	En caso de contemplarse, deberá cumplir la normativa vigente y evitar deslumbramientos, reflejos u otras afectaciones al entorno.
Energía eléctrica	Instalación y consumo a exclusivo cargo del adjudicatario.
Mantenimiento	A exclusivo cargo del adjudicatario durante toda la vigencia contractual.

Asimismo, el adjudicatario tendrá a su cargo:

- Relevamiento y verificación previa del estado de la estructura existente;

- Verificación de las condiciones de estabilidad, seguridad y aptitud estructural de la monocolumna· para el destino previsto;
- Gestión y obtención de todos los permisos, autorizaciones y habilitaciones necesarios ante los organismos competentes para la explotación publicitaria;
- Cumplimiento de la normativa, incluyendo las disposiciones municipales, urbanísticas y publicitarias aplicables.
- Pago de tasas, derechos, honorarios y demás costos asociados a la explotación;
- Realización, en caso de corresponder, de las adecuaciones, reparaciones o tareas de mantenimiento necesarias para garantizar la correcta utilización de la estructura, previa autorización de PFBA cuando corresponda;
- Instalación, mantenimiento y retiro de los elementos publicitarios que sean colocados sobre la estructura;
- Instalación de energía eléctrica, en caso de contemplarse iluminación;
- Mantenimiento, conservación y condiciones de seguridad de la estructura y de los elementos vinculados a la explotación;
- Reparación de eventuales daños ocasionados como consecuencia de su intervención o explotación;
- Desmontaje de los elementos publicitarios, instalaciones y demás componentes incorporados por el adjudicatario al finalizar el contrato; y
- Restitución del sector y de la estructura en condiciones adecuadas de conservación y funcionamiento, conforme las condiciones que se establezcan contractualmente.

El sistema de fijación deberá garantizar la estabilidad y seguridad de la instalación y no podrá generar afectaciones incompatibles con las características estructurales de la misma.

En caso de contemplarse iluminación, la solución propuesta deberá ajustarse a la normativa vigente y evitar deslumbramientos, reflejos u otras afectaciones sobre el entorno considerando que, lindero al sector a colocar las publicidades, se encuentra la Autopista Perito Moreno.

Será responsabilidad exclusiva del adjudicatario verificar la factibilidad técnica y normativa de su propuesta y obtener las autorizaciones necesarias para su materialización. La imposibilidad de obtener alguna de dichas autorizaciones no generará responsabilidad para Playas Ferroviarias Buenos Aires S.A.

Todos los costos, plazos, gestiones administrativas, elaboración de documentación y trámites de habilitación vinculados a la presente Licitación estarán a exclusivo cargo del adjudicatario.

Artículo 3°. Normativa

El presente Pliego fue aprobado por el Director Ejecutivo a través del informe N° …….. , y debe leerse en forma conjunta con (i) el Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad (en adelante, el "Reglamento"), ; y (ii) el Programa de Integridad de la Sociedad (en adelante, el "Programa de integridad") (conjuntamente denominados la "Reglamentación"), pudiendo acceder a ambos documentos a través del siguiente link: https://www.playasferroviarias.com.ar/transparencia/ .

Artículo 4°. Orden de prelación

Todos los documentos que integran la convocatoria a la presente Licitación Pública serán considerados como recíprocamente explicativos.

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

a) El Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad;

b) El Pliego de bases y condiciones particulares y sus circulares aclaratorias y/o modificatorias;

c) La oferta del adjudicatario;

d) La adjudicación;

e) El Contrato de Locación.

Artículo 5°. Plazo

La presente Locación tendrá un plazo de vigencia de NOVENTA Y SEIS (96) meses contados a partir de la suscripción del Contrato de Locación. No se contemplarán períodos de gracia ni bonificaciones en el pago del canon. PFBA no garantiza el estado de conservación y mantenimiento de la estructura que deberá ser verificada y constatada por el adjudicatario, con anterioridad al inicio de la explotación publicitaria.

Artículo 6°. Procedimiento de selección

El procedimiento de selección del adjudicatario será mediante una Licitación Pública (en adelante, (la "Licitación") conforme lo previsto en la Sección VIII, apartado 2, del Reglamento, y con sujeción a los términos y condiciones de este Pliego de Bases y Condiciones Particulares (el "Pliego"). La adjudicación recaerá en la oferta admisible más conveniente, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 15°.

La presentación de ofertas en el marco de esta Licitación implicará la aceptación y el conocimiento de las disposiciones de la Reglamentación y la voluntad de asumir las

obligaciones allí dispuestas, quedando bajo la responsabilidad de los oferentes llevar adelante las gestiones necesarias para tomar conocimiento de aquéllas.

Artículo 7°. Adquisición, consultas, circulares aclaratorias y circulares modificatorias al pliego

7.1 Adquisición de Pliego: Cualquier persona podrá adquirir el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares sin costo alguno a través del sitio web de la Sociedad: http://www.playasferroviarias.com.ar/transparencia/ en la sección de Compras y Contrataciones. Los oferentes no podrán alegar el desconocimiento de las actuaciones que se hubieren producido hasta el día de la apertura de las ofertas, quedando bajo su responsabilidad llevar adelante las gestiones necesarias para tomar conocimiento de aquellas.

7.2 Consultas al Pliego. Los interesados podrán formular consultas del Pliego a la dirección de correo electrónico comprasycontrataciones@playasferroviarias.com.ar, hasta el día 19 de noviembre del 2026 a las 17:00 horas. No se aceptarán consultas realizadas fuera del término establecido.

7.3 Circulares Aclaratorias y Modificatorias al Pliego. La Sociedad podrá elaborar, emitir y comunicar Circulares Aclaratorias y Circulares Modificatorias al Pliego, de oficio o como respuesta a consultas realizadas por los interesados. Todas ellas serán incluidas como parte integrante del presente Pliego y se difundirán en el sitio web de la Sociedad: http://www.playasferroviarias.com.ar/transparencia/ en la sección de Compras y Contrataciones.

7.3.1. Las **Circulares Aclaratorias** serán difundidas, publicadas y comunicadas con al menos CUARENTA Y OCHO (48) horas hábiles de antelación a la fecha fijada como límite para la presentación de ofertas.

7.3.2. Las **Circulares Modificatorias** serán difundidas, publicadas y comunicadas con al menos CUARENTA Y OCHO (48) horas hábiles de antelación a la fecha fijada como límite para la presentación de ofertas. En este caso podrá establecerse una nueva fecha de apertura de ofertas.

Tanto las circulares aclaratorias como las circulares modificatorias serán emitidas por el Director Ejecutivo o por el Gerente Legal, Administrativo y Contable de PFBA.

Artículo 8°. Forma y plazo de presentación de las ofertas

La presentación de cada oferta se hará en sobre cerrado, con identificación del procedimiento de selección y los datos del oferente, en las oficinas de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A., sito en la calle Av. Dr. José María Ramos Mejía 1302, 1° Piso, CABA. Las mismas serán recibidas hasta el día 26 de noviembre de 2026 a las 13:00 horas, ante la presencia de personal de la Gerencia Legal, Administrativa y Contable quien recibirá los mismos y entregará constancia de recepción de las ofertas.

Únicamente deberá presentarse en **SOPORTE PAPEL**: la siguiente documentación:

i. Original de la Garantía de Mantenimiento de Oferta: Los oferentes deberán presentar el mantenimiento de oferta para la presente Licitación, conforme a lo establecido en el artículo 12 del presente Pliego. En caso que la Garantía de Mantenimiento de Oferta sea emitida por la aseguradora mediante un documento digital, se deberá presentar el documento original en el soporte digital, y una impresión de dicho documento en soporte papel, debidamente suscripto.

ii. La oferta económica, incluida como Anexo II del presente Pliego.

iii. La Declaración Jurada de Intereses Decreto N°202/2017, incluida como Anexo V del presente Pliego.

iv. La Declaración Jurada incluida como Anexo VIII del presente Pliego, en virtud de la cual se declara bajo juramento que toda la documentación incorporada en los soportes digitales acompañados goza de autenticidad y forma parte de su oferta.

v. Listado de la documentación contenida en la memoria USB (pendrive).

Deberá presentarse en **SOPORTE DIGITAL**, a través de una memoria USB (pendrive), toda la documentación exigida en el presente Pliego, no enumerada anteriormente. A su vez, los archivos deberán presentarse en formato PDF debidamente identificados.

NOTA IMPORTANTE: Se tendrá por no presentada la documentación que, debiendo ser presentada en PENDRIVE (memoria USB), se presente en otro soporte, poniéndose a disposición para su retiro por parte del oferente a partir del mismo acto de apertura, por el término de DIEZ (10) días hábiles. Vencido dicho plazo, PFBA estará facultada a proceder a su destrucción, sin que ello genere derecho a reparación alguna.

Toda documentación cuya presentación no se exija en formato papel debe presentarse en formato digital. Al respecto, Playas Ferroviarias se reserva la facultad de requerir en cualquier instancia del procedimiento de selección los documentos originales a los efectos de cotejarlos y certificarlos.

La presentación de la oferta significará de parte del oferente el pleno conocimiento y aceptación de las normas y cláusulas que rijan el presente procedimiento de selección, de las características técnicas de la superficie destinada a este tipo de contratación que recibirá a través de la Licitación, del régimen legal de la actividad prevista como destino y de cualquier dato o circunstancia que pudiera influir en su costo, por lo que no podrá con posterioridad invocar en su favor los errores en que pudiere haber incurrido al formular la oferta, o duda, o desconocimiento de las cláusulas y disposiciones legales aplicables. Por todo lo dicho, no será necesaria la presentación del Pliego firmado junto con la oferta.

Artículo 9°. Requisitos formales de la presentación de ofertas

Podrán participar de la presente Licitación las personas humanas o jurídicas que reúnan los requisitos establecidos en el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Las ofertas deberán ser redactadas en idioma nacional. La documentación que integre la oferta deberá estar suscripta en todas sus hojas por el oferente o, en su caso, por su representante legal o apoderado con facultades suficientes En el caso de que dos (2) o más personas se encuentren interesadas en participar como un único oferente de la presente contratación, deberán presentar una declaración jurada donde se constituyan como responsables solidarios de las obligaciones emergentes del presente Pliego.

Las ofertas deberán ser presentadas con un índice de documentación, en el cual se deberá detallar el contenido; número de fojas y respetando el orden de los documentos presentados en la oferta.

Asimismo, los potenciales oferentes tendrán oportunidad de participar en una ronda virtual informativa que se desarrollará el día 18 de noviembre de 2026 a las 15:00 horas. El propósito de la misma será poder evacuar todas las dudas que surjan respecto de cómo presentar la oferta a aquellos interesados en el proceso. A tales efectos se desarrollará una breve exposición de la documentación que se requiere y las modalidades de ofertar. A tal fin, el día de la ronda virtual será publicado el link correspondiente en la página web de PFBA http://www.playasferroviarias.com.ar/transparencia/ en la sección de Compras y Contrataciones.

Artículo 10°. Contenido de las ofertas

Además del índice de documentación detallado en el Artículo 9°, los oferentes deberán presentar toda la documentación que se establece en los apartados siguientes, conforme se indica:

10.1 REQUISITOS ADMINISTRATIVOS:

Acreditación de la representación:

En caso de tratarse de personas humanas:

1. Indicar nombre y apellido, domicilio, CUIT;

2. Copia de su Documento Nacional de Identidad y, en caso de actuar por apoderado, poder original en escritura pública o copia certificada por escribano público con facultades para postularse en la Licitación y suscribir toda la documentación pertinente con facultad para obligar al poderdante;

3. Certificado de antecedentes penales. Asimismo, indicamos que el mismo se tramita obteniendo un turno por la página web: https://www.argentina.gob.ar/servicio/solicitar-certificado-de-antecedentes-penales-personal mente ;

4. Certificado de Registro de Deudores Alimentarios Morosos;

5. Constancia de Inscripción en ARCA e Ingresos Brutos. De encontrarse exento deberá presentar la constancia de exención.

6. Acreditación de la capacidad económico-financiera deberán presentar manifestación de ingresos certificada por contador público, con firma legalizada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

7. En caso de que el oferente tenga juicios pendientes contra PFBA o sus accionistas, sea como actor o demandado, el monto y/o la incidencia comprometida en el pleito no podrá superar el 40% de su patrimonio conforme la última declaración jurada

En caso de tratarse de personas jurídicas:

1. Indicar nombre o razón social, domicilio legal y CUIT;

2. Presentar fotocopia certificada de su estatuto o contrato social y sus modificaciones registradas en el registro de sociedades comerciales correspondiente;

3. Constancia de inscripción ante ARCA e Ingresos Brutos. De encontrarse exento deberá presentar la constancia de exención;

4. Respecto de las personas humanas que representan a la persona jurídica se deberá acompañar copia del Documento Nacional de Identidad y de los documentos en virtud de los cuales dicha persona humana se encuentra facultada para representar a la persona jurídica, con facultades para obligarla en los términos del presente Pliego y la eventual oferta.

5. Adicionalmente, se deberá acreditar alguno de los siguientes requisitos:

a. Últimos 3 Estados Contables auditados y certificados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

b. Contrato de fianza celebrado con persona humana o jurídica con patrimonio suficiente para afrontar el contrato. A tales efectos se deberá acreditar el contrato de fianza y las facultades para celebrar dicho acto de la persona con quien fue celebrado.

c. Garantía de caución equivalente al 20% de la oferta total conforme los términos del Artículo 18, inciso 2, primer párrafo del presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Esta garantía deberá ser constituida, y renovada automáticamente, por el plazo de validez de la oferta, según lo indicado en el artículo 13 de este Pliego.

d. Garantía propietaria. Se deberá presentar el título de propiedad junto a un informe de dominio cuya fecha de emisión sea menor a dos (2) semanas a la fecha de presentación de la oferta.

e. En caso de que el oferente tenga juicios pendientes contra PFBA o sus accionistas, sea como actor o demandado, el monto y/o la incidencia comprometida en el pleito no podrá superar el 30% de su patrimonio neto conforme al último balance aprobado.

Formas asociativas:

En caso de tratarse de cualquiera de las formas asociativas previstas en el Código Civil y Comercial de la Nación: cada una de las personas humanas o jurídicas integrantes deberán presentar la documentación requerida en el presente Pliego según se trate de una persona humana o jurídica.

Respecto de personas jurídicas en formación, será requisito excluyente presentar la siguiente documentación:

a) Presentar copia del Estatuto o Contrato Social inscripto en IGJ.

b) Si no se contara con la documentación enunciada en el punto a), se deberá identificar fecha y objeto del Contrato Constitutivo, Capital Social, detalle de los accionistas y/o socios y miembros del órgano de administración, sede social y fecha del cierre del ejercicio.

c) Número de expediente y constancia de iniciación del trámite de inscripción en el registro correspondiente.

d) Alguna de las siguientes tres opciones:

-Contrato de fianza celebrado con persona humana o jurídica con patrimonio suficiente para afrontar el contrato. A tales efectos se deberá acreditar el contrato de fianza y las facultades para celebrar dicho acto de la persona con quien fue celebrado.

-Garantía de caución equivalente al 20% de la oferta total conforme los términos del Artículo 18°, inciso 2, primer párrafo del presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Esta garantía deberá ser constituida, y renovada automáticamente, por el plazo de validez de la oferta, según lo indicado artículo 13 de este Pliego.

-Garantía propietaria. Se deberá presentar el título de propiedad junto a un informe de dominio cuya fecha de emisión sea menor a dos (2) semanas a la fecha de presentación de la oferta.

En caso de tratarse de un fideicomiso:

Presentar copia certificada del contrato del fideicomiso y constancia de inscripción en el registro correspondiente. El fiduciario, fiduciante, beneficiario y eventualmente fideicomisario

deberá presentar asimismo la documentación requerida en el presente Pliego según se trate de personas humanas o jurídicas.

Anexos:

Anexo III: Constitución de domicilio especial y correo electrónico

El oferente deberá constituir un domicilio y correo electrónico para el presente procedimiento. Las notificaciones que en ellos se efectúen se considerarán válidas, y realizadas el mismo día en el que fueron enviadas, siendo suficiente la constancia que tales medios generen para Playas Ferroviarias. Se adjunta al presente como Anexo III ("Constitución de domicilio especial y correo electrónico").

Anexo IV: Declaración Jurada de aptitud legal

El oferente deberá completar el ANEXO IV de aptitud legal para contratar.

Anexo V: Declaración Jurada de Intereses. Decreto Nº 202/17

De conformidad con la Resolución Nº 11 E/17 de la Secretaría de Ética Pública, Transparencia y Lucha Contra la Corrupción del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, los oferentes deberán presentar una Declaración Jurada de Intereses, donde manifiesten si se encuentran o no alcanzados por algunos de los supuestos de vinculación, según lo establece el artículo 1°, del Decreto Nº 202/17.

En el caso de darse alguno de los supuestos previstos en los artículos 1° y 2° del Decreto N° 202/17, Playas aplicará, en su oportunidad, el procedimiento y trámite establecido en el artículo 4° de dicha normativa.

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

Autorización y Aprobación:

I. Directora Titular y Presidenta - Tania Alejandra Yedro

II. Director Titular y Vicepresidente - Mariano Carlos Martin Juanche

III. Director Titular - Matias Julian Taylor

IV. Director Suplente - Guido Agustin Gallino

V. Directora Suplente - María Emilia Laprovitta

VI. Director Suplente - Pablo Sebastián Escobar

VII. Jefa de Gabinete - Mijal Ruth Engelsberg

VIII. Gerente de Proyectos - Nayla Solana Gil

IX. Gerente Legal, Administrativo y Contable - Sebastián Ezequiel Vázquez

X. Coordinadora de Control Contable, Finanzas y RRHH - Karina Soledad Bravo

XI. Coordinadora de Asuntos Jurídicos - María Sol Caridad Hernández Oviedo XII. Coordinadora de Proyectos - Evelyn Duliba

Puntos a tener en cuenta respecto a la suscripción del Anexo V:

1. No se requiere la presentación de tantos formularios como personas humanas (directores, socios, controlantes, apoderados, etc.) haya relacionados con la persona jurídica que declara.

2. No se requiere más de un formulario por persona jurídica en caso de que ésta posea más de un vínculo con las autoridades de los artículos 1° y 2° del Decreto N° 202/17, sino que basta con consignar todos los vínculos en un mismo formulario.

3. La persona que suscribe la DDJJ en representación de una persona jurídica, cualquiera sea su vínculo con ella (director, gerente, apoderado/a, etc.) debe poseer suficientes facultades legales o contractuales para comprometerla. En el caso de "apoderados", bastará con las autorizaciones requeridas por PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A. para presentar ofertas.

4. Cuando se recibe una DDJJ donde una persona jurídica declara un vínculo "negativo" se asume que quien suscribió tal DDJJ no posee tales vínculos y que adoptó los recaudos necesarios para cerciorarse de que tampoco los poseen las demás personas, tanto humanas (directores, socios mayoritarios, apoderados, etc.), como jurídicas (empresas controlantes), relacionadas con la respectiva persona jurídica.

5. Quien quiera que sea el/la representante legal o apoderado/a que suscribe una DDJJ, tiene el deber de recabar la información referente a los vínculos previstos en la normativa con relación a la totalidad de los sujetos allí identificados, y estos últimos tienen el deber de proveer esa información.

6. Conforme el artículo 6° del Decreto N° 202/17, la falsedad en la información consignada será considerada una "falta de máxima gravedad" a los efectos que correspondan en los regímenes sancionatorios aplicables. Así como también que, a partir de la sanción de la Ley N° 27.401 de Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas, cualquier maniobra tendiente obtener un beneficio ilegal en una transacción con el Estado Nacional, sus entidades y empresas (entre las que se halla PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.), puede acarrear consecuencias penales no sólo para las personas humanas implicadas representantes, apoderados/as, etc. sino también para la propia persona jurídica.

Anexo VI: Declaración Jurada de Persona habilitada para contratar con la Sociedad

Las ofertas deberán acompañarse con la declaración jurada que se encuentra adjunta como ANEXO VI referido a personas habilitadas para contratar con la Sociedad.

Declaración Jurada N° 522/A

A los fines de completar y presentar el Formulario de Declaración Jurada N° 522/A solicitado en el Anexo VI (Anexo VI: Declaración Jurada de persona habilitada a contratar con la Sociedad); el interesado deberá ingresar a la página de ARCA, con clave fiscal y habilitar el servicio denominado "DDJJ Ley N° 17.250 – Formulario 522/A." completarlo con nombre, CUIT y presentarlo firmado y adjunto al resto de la documentación que compone la oferta.

Anexo VII: Declaración Jurada de Conocimiento y Aceptación de los Términos de la Contratación

Anexo VIII: Declaración Jurada de Autenticidad de la Documentación Almacenada en Soporte Digital

Anexo IX. Certificado de visita del inmueble

La participación y la presentación de ofertas bajo la presente Licitación implicarán el pleno conocimiento y la aceptación del estado de conservación y de ocupación del Inmueble.

La Sociedad no hace ninguna declaración sobre el valor, el potencial de ingresos o la adecuación del Inmueble para su uso, por lo cual la consideración respecto de su potencial para la explotación comercial deberá ser evaluada exclusivamente por los oferentes.

En virtud de lo anterior, resulta obligatoria la visita al Inmueble en forma previa a la presentación de una oferta. La inspección ocular será con el objeto de evaluar las condiciones de la estructura publicitaria en cuestión.

La presentación de la oferta lleva implícito el total conocimiento de las condiciones en las que se desarrollará la locación de uso y no se aceptará bajo ningún concepto que el oferente alegue algún desconocimiento.

El Inmueble estará disponible para su inspección el día 18 de noviembre del año 2026, en el horario de 10:00 a 12:00 horas.

Anexo X: Requisitos para la contratación y confección de los seguros

Anexo XI: Declaración Jurada Sobre el Origen Lícito de los Fondos

10.2 ANTECEDENTES EN LA ACTIVIDAD (requisito de admisibilidad)

A fin de acreditar la capacidad técnica exigida por la Sección VIII, punto 10), del Reglamento, el oferente deberá acreditar, en forma alternativa, alguno de los siguientes antecedentes:

a) Una antigüedad mínima de CINCO (5) años en la actividad de instalación y/o explotación de monocolumnas publicitarias en la vía pública, que se acreditará mediante el estatuto o contrato social cuyo objeto comprenda dicha actividad y la constancia de inscripción en ARCA en la actividad respectiva, o bien mediante contratos, facturas o permisos que den cuenta del ejercicio efectivo de la actividad, en forma ininterrumpida, durante dicho período; o

b) La construcción, instalación y/o explotación, dentro de los últimos CINCO (5) años, de al menos TRES (3) monocolumnas publicitarias de características similares, en cualquier jurisdicción del país, en virtud de contratos celebrados con entes públicos o con particulares, lo que se acreditará mediante copia de los contratos y sus permisos de instalación emitidos por autoridad competente de cada jurisdicción; o

c) La inscripción en el registro del Instalador o matriculado publicitario de la Ciudad de Buenos Aires con una antigüedad no menor a CINCO (5) años, lo que se acreditará con la constancia de inscripción inicial.

En caso de ofertas presentadas en forma conjunta por dos (2) o más personas, los antecedentes podrán ser acreditados por cualquiera de sus integrantes.

10.3 REQUISITOS ECONÓMICOS:

El oferente deberá expresar el canon que ofrezca para la Locación mensual en Unidades de Valor Adquisitivo ("UVAs") debiendo presentar a tal efecto el formulario de propuesta económica que se acompaña al presente Pliego como **Anexo II ("Formulario de propuesta económica")** debidamente completado y firmado.

Base de cotización. Canon propuesto a pagar por el locatario:

La Sociedad ha establecido un canon base mensual expresado en UVAs para la Locación conforme el siguiente detalle. El canon base constituye el valor mínimo a partir del cual podrán formularse ofertas.

Detalle del Canon Base convertido en UVAs:

INMUEBLE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE TOTAL	CANON BASE MENSUAL
1	Reservistas Argentinos 205	Estructura: 15 metros de altura (aproximados) desde la base al cartel. Cartelería: Largo 9 mtrs. y ancho 16 mtrs 144 m2 (aproximados) de cada lado.	1.693,34 (UVAS)

La cotización deberá contener el canon mensual ofertado, expresado en UVAs y en números, y el monto total por los NOVENTA Y SEIS (96) meses de la Locación, expresado en UVAs, en números y en letras. En caso de discrepancia prevalecerá el monto expresado en letras.

Respecto de la capacidad económico financiera, se evaluará sobre los estados contables del último ejercicio cerrado, auditados y certificados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas, considerando los importes en pesos que surjan de ellos. Las personas humanas acreditarán este factor mediante manifestación de bienes e ingresos certificada por contador público, con firma legalizada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas. En igual sentido, se evaluará el patrimonio neto de la persona jurídica o persona humana.

Artículo 11°. Causales de desestimación de la oferta

1. CAUSALES DE DESESTIMACIÓN NO SUBSANABLES. Será desestimada la oferta, sin posibilidad de subsanación, en los siguientes supuestos:

a. Si fuere formulada por personas humanas o jurídicas no habilitadas para contratar con la Sociedad de acuerdo a lo prescripto en la Sección VIII, del Reglamento de Compras y Contrataciones, conforme los términos determinados en este pliego.

b. Si el precio cotizado mereciera la calificación de vil o no serio.

c. Si tuviere tachaduras, raspaduras, enmiendas o interlíneas sin salvar en las hojas que contengan la propuesta económica, la descripción del bien o servicio ofrecido, plazo de entrega, o alguna otra parte que hiciere a la esencia del contrato.

d. Si estuviera escrita con lápiz o con un medio que permita el borrado y reescritura sin dejar rastros.

e. Si contuviera cláusulas en contraposición con las normas que rigen la contratación.

f. Cuando contuviera errores u omisiones esenciales.

g. Si no se acompañare la garantía de mantenimiento de oferta.

h. Si la oferta tuviera condicionantes.

i. Si el canon ofertado para el renglón fuera inferior al canon base establecido en el Artículo 10º.

Todas las causales de desestimación antes enumeradas serán evaluadas por la Comisión Evaluadora de Ofertas en la etapa de evaluación de aquéllas.

2. CAUSALES DE DESESTIMACIÓN SUBSANABLES.

Cuando proceda la posibilidad de subsanar errores u omisiones, se interpretará en todos los casos en el sentido de brindar a la Sociedad contratante la posibilidad de contar con la mayor cantidad de ofertas válidas posibles y de evitar que, por cuestiones formales intrascendentes, se vea privada de optar por ofertas serias y convenientes. En estos casos, la Comisión Evaluadora deberá intimar al oferente a que subsane los errores u omisiones dentro del término de TRES (3) días hábiles de recibida la intimación. La corrección de errores u omisiones no podrá ser utilizada por el oferente para alterar la sustancia de la oferta o para mejorarla o para tomar ventaja respecto de los demás oferentes.

Artículo 12°. Garantía de mantenimiento de oferta

Los oferentes deberán presentar junto con su oferta, bajo apercibimiento de tenerla por desestimada, una garantía de mantenimiento de la misma o la constancia de haberla constituido, equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del monto total de la oferta en UVAs según la cotización publicada por el BCRA (convertidas a pesos al valor de la fecha de su constitución), de las siguientes formas o combinaciones de ellas, a elección del oferente:

1. En efectivo, mediante depósito bancario en Pesos en la Cuenta de Playas: Cta. N° 00480111150470 de la Sucursal N° 48 del Banco de la Nación Argentina o transferencia bancaria electrónica a través del CBU: 0110011240001111504708, ALIAS: ESPADA.DOCENA.GOLF, CUIT 30- 71487054-4.

2. Con seguro de caución, mediante pólizas aprobadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, certificadas por escribano público, extendidas a favor de la Sociedad y cuyas cláusulas se conformen con el modelo y reglamentación que a tal efecto dicte la Autoridad de Aplicación. Se podrán establecer los requisitos de solvencia que deberán reunir las entidades aseguradoras, con el fin de preservar el eventual cobro del seguro de caución. Playas deberá solicitar al oferente la sustitución de la entidad aseguradora, cuando durante el transcurso del procedimiento o la ejecución del contrato la aseguradora originaria deje de cumplir los requisitos que se hubieran requerido. Se adjunta ANEXO X con requisitos para su confección.

En la póliza del seguro que sea contratada deberá de estipularse una cláusula donde la aseguradora renuncie a los beneficios de excusión y de división, sin perjuicio de las demás condiciones que puedan serle aplicables de conformidad con lo establecido en el Pliego. La póliza deberá estar legalizada de corresponder y certificada por escribano público.

Las garantías de mantenimiento de la oferta serán constituidas, y oportunamente renovadas automáticamente, por el plazo de validez de aquélla indicado en el artículo 13 de este Pliego. Las garantías constituidas en efectivo serán devueltas a los oferentes que no resulten adjudicatarios, dentro de los diez (10) días hábiles de notificada la adjudicación, o el acto por el cual se ponga fin al procedimiento de selección. Asimismo, al oferente que resulte adjudicatario se le devolverá la Garantía de Mantenimiento de Oferta (en caso de haberla constituido en efectivo), una vez que presente la Garantía de Cumplimiento de Contrato.

El original o el certificado de la garantía constituida deberá ser entregado junto con la oferta en las oficinas de Playas Ferroviarias, sito en Av. Dr. José María Ramos Mejia 1302, 1° Piso, CABA, en el día y horario establecido para la presentación de las ofertas indicado en el Artículo 8 del presente Pliego. Caso contrario la oferta será desestimada.

Artículo 13°. Plazo de mantenimiento de oferta

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

Artículo 14°. Apertura de sobres

La fecha para la apertura de sobres será el día 26 de noviembre del año 2026 a las 15:00 horas en las oficinas de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A., sito en la calle Av. Dr. José María Ramos Mejía 1302, 1° Piso, CABA, ante la presencia de un escribano que la Sociedad designe, y de todos aquellos que deseen presenciarlo, quienes podrán verificar la existencia, número y procedencia de los sobres dispuestos para ser abiertos.

Las ofertas serán exhibidas en el sitio web de la Sociedad a los oferentes por el término de TRES (3) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al de la apertura de sobres. En el supuesto que exista un único oferente, se podrá prescindir del cumplimiento del término indicado anteriormente.

Artículo 15°. Evaluación de las ofertas

La Comisión revisará las ofertas presentadas en el plazo de ocho (8) días hábiles y, en el caso de que estas hubieran cumplimentado con los requisitos establecidos en el presente Pliego, determinará cuál de todas ellas es la más conveniente, de acuerdo con los criterios económicos. A tales fines elaborará un Dictamen de Evaluación (el "Dictamen") recomendando la adjudicación o desestimación de las ofertas.

El Dictamen de Evaluación de las ofertas se notificará a todos los oferentes mediante su difusión en el sitio web de la Sociedad: http://www.playasferroviarias.com.ar/transparencia/ y/o mediante correo electrónico.

Artículo 16°. PreAdjudicación

El Director Ejecutivo, una vez recibido el Dictamen emitido por la Comisión, y el dictamen de la Gerencia Legal, Administrativa y Contable, determinará la preadjudicación de la presente Licitación a favor de la oferta que, cumpliendo con todos los requerimientos administrativos, técnicos, económicos y empresariales, resulte la más conveniente.

Se podrá impugnar el informe del Director Ejecutivo de preadjudicación dentro de los TRES (3) días hábiles de su difusión en el sitio web de la Sociedad y/o mediante correo electrónico. La impugnación será resuelta por el Directorio.

El Gerente Legal, Administrativo y Contable emitirá su Dictamen en el plazo de TRES (3) días hábiles de recibida la misma, previa intervención, en caso de corresponder, de las áreas técnicas correspondientes al objeto de la impugnación. Con el Dictamen Legal, el Directorio se expedirá en un plazo no mayor a siete (7) días hábiles sobre la impugnación presentada.

En caso de impugnar el informe, se deberá conformar una garantía equivalente al dos por ciento (2%) de la oferta total preadjudicada por los noventa y seis (96) meses. La garantía deberá conformarse mediante depósito bancario en Pesos en la Cuenta de Playas: Cta. N° 00480111150470 de la Sucursal N° 48 del Banco de la Nación Argentina o transferencia bancaria electrónica a través del CBU: 0110011240001111504708, ALIAS: ESPADA.DOCENA.GOLF, CUIT 30-71487054-4; la cual será reintegrada al recurrente sólo en el caso de que la impugnación prospere, quedando a favor de Playas Ferroviarias en caso de ser rechazada.

Si no se diera cumplimiento al requisito de la constitución de dicha garantía, las presentaciones que se efectuarán serán consideradas como meras observaciones, no pudiendo obstaculizar en ningún caso la continuación del procedimiento de selección.

A partir de dicha preadjudicación, el Director Ejecutivo propondrá al Directorio de la Sociedad la adjudicación.

Artículo 17°. Adjudicación

La adjudicación será notificada al adjudicatario y al resto de los oferentes dentro de los DIEZ (10) días hábiles de suscripta el Acta de Directorio respectiva, mediante su difusión en el sitio web de la Sociedad: http://www.playasferroviarias.com.ar/transparencia/, en el apartado de Compras y Contrataciones, y/o mediante correo electrónico.

La Sociedad podrá dejar sin efecto el procedimiento de contratación en cualquier momento anterior al perfeccionamiento del contrato, sin lugar a indemnización alguna a favor del interesado u oferente.

Artículo 18°. Firma del contrato de locación. Momento del perfeccionamiento. Garantía de cumplimiento del contrato. Modalidad

A los fines de la suscripción del contrato, PFBA comunicará al adjudicatario, dentro de los QUINCE (15) días de notificada la adjudicación, la fecha, hora y lugar para la suscripción del contrato de locación (el "Contrato de Locación") sobre el Inmueble, lo que producirá el perfeccionamiento del mismo.

Si el adjudicatario desistiere en forma expresa del Contrato de Locación 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 PFBA 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. Frente a dicha circunstancia PFBA procederá a ejecutar la garantía de mantenimiento de oferta del adjudicatario que desista en forma expresa de suscribir el Contrato de Locación antes del plazo fijado precedentemente o que no presente la garantía de cumplimiento de contrato vencido el plazo de la intimación para ello.

El Contrato de Locación del Inmueble se ajustará al modelo que como Anexo XIII forma parte integrante del presente Pliego.

El adjudicatario deberá presentar, hasta SIETE (7) días hábiles después de la suscripción del Contrato de Locación, la garantía de cumplimiento del contrato, la cual podrá ser cumplimentada de las siguientes formas o combinaciones de ellas, a elección del oferente:

1. En efectivo, mediante depósito bancario en Pesos en la Cuenta de Playas: Cta. N° 00480111150470 de la Sucursal N° 48 del Banco de la Nación Argentina o transferencia bancaria electrónica a través del CBU: 0110011240001111504708, ALIAS: ESPADA.DOCENA.GOLF, CUIT 30-71487054-4.

En el caso de elegir la modalidad de efectivo, la garantía deberá conformarse por el equivalente al VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del monto total del contrato adjudicado (96 meses), cuya vigencia deberá ser hasta la extinción de las obligaciones. Para constituirla, se deberá tomar el valor de la UVA publicado por el Banco Central de la República Argentina del día del depósito. Dicho depósito deberá actualizarse anualmente (o semestralmente cuando las circunstancias lo ameriten) tomando el valor de la UVA del día de la actualización.

Para el caso de que la garantía sea constituida en efectivo, la misma no reconocerá interés alguno y será devuelta al adjudicatario dentro de los TREINTA (30) días de concluido el Contrato de Locación, previa verificación por la Sociedad del estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de aquel.

2. Con seguro de caución, mediante pólizas aprobadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, certificadas por escribano público, extendidas a favor de la Sociedad y cuyas cláusulas se conformen con el modelo y reglamentación que a tal efecto dicte la Autoridad de Aplicación.

Se podrán establecer los requisitos de solvencia que deberán reunir las entidades aseguradoras, con el fin de preservar el eventual cobro del seguro de caución. Playas deberá solicitar al oferente la sustitución de la entidad aseguradora, cuando durante el transcurso del procedimiento o la ejecución del contrato la aseguradora originaria deje de cumplir los requisitos que se hubieran requerido. En la póliza del seguro que sea contratada deberá de estipularse una cláusula donde la aseguradora renuncie a los beneficios de excusión y de

división, sin perjuicio de las demás condiciones que puedan serle aplicables de conformidad con lo establecido en el Contrato de Locación.

En caso de optar por la modalidad de seguro de caución, deberá contratarse una póliza abierta, sin vencimiento, conformándose por el CIEN POR CIENTO (100%) del monto anual de la oferta (12 meses). Para constituirla, se deberá tomar el valor de la UVA del día de la confección de la póliza. A su vez, se deberán realizar endosos anuales donde se actualicen los montos de cobertura tomándose la UVA vigente del día de la emisión de la actualización de los montos. Se adjunta ANEXO XI con requisitos para su confección.

La póliza de caución deberá cubrir el artículo 2, incisos a (el 100% del monto anual del contrato) y b (el 50% del monto anual del contrato) de las condiciones particulares.

Esta garantía no reconocerá interés alguno. Verificado el estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo del adjudicatario y la desocupación del Inmueble por parte de este, se suscribirá el Acta de restitución del mismo, lo que traerá aparejado la inejecutabilidad de la póliza por parte de PFBA.

Artículo 19°. Frustración de la locación por caso fortuito o fuerza mayor

Si por razones de caso fortuito o fuerza mayor no pudiere hacerse efectiva la Locación o no pudiere cederle el espacio comercial al momento de la firma del Contrato de Locación, el adjudicatario podrá desistir de suscribir el mismo y obtener la devolución de la garantía de cumplimiento de contrato aportada, en caso de haberla constituido en efectivo. Esta situación no generará derecho a indemnización en concepto de lucro cesante, ni daño emergente.

La existencia de caso fortuito o de fuerza mayor, una vez suscripto el contrato y/o encontrándose el adjudicatario en tenencia del bien, que impida el cumplimiento de los compromisos contraídos éste, deberá ser puesta en conocimiento de Playas Ferroviarias dentro de los tres (3) días de producido y/o cesado sus efectos. Transcurrido dicho plazo no podrá invocarse el caso fortuito o fuerza mayor

Artículo 20°. Rescisión

Playas Ferroviarias tendrá la facultad de proceder a la rescisión unilateral del contrato por culpa del adjudicatario, sin que a éste le corresponda indemnización alguna, en los siguientes casos:

a) Quiebra o concurso preventivo de la empresa. En este último caso, cuando la situación jurídica de la misma impida el cumplimiento de las prestaciones.

b) Cuando el adjudicatario sea culpable de fraude o negligencia, o incumpla las obligaciones y condiciones estipuladas en el Contrato de Locación.

c) Cuando en la oferta se hubiera incurrido en inexactitudes que determinaron la adjudicación.

d) Cuando exista transferencia de todo o parte del contrato, sin que la misma haya sido autorizada previamente por Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.

e) Cuando no se constituyera la garantía de cumplimiento de contrato vencido el plazo de la intimación para presentarla, PFBA ejecutará la garantía de mantenimiento de oferta.

f) Cuando el adjudicatario se retrase en el pago del canon la cantidad de veces que el contrato o el pliego establezcan.

La rescisión operada, conforme con lo establecido en el presente artículo, acarreará la pérdida de la garantía de cumplimiento de contrato, siempre y cuando se haya constituido.

Artículo 21°. Pago del canon de la locación

El Locatario deberá pagar a la Sociedad, en concepto de canon mensual por la Locación, la suma de PESOS que sea equivalente a la cantidad de UVAs mensuales adjudicadas, más el Impuesto al Valor Agregado ("IVA"). El valor de la Unidad de Valor Adquisitivo ("UVA") correspondiente a cada canon será el que arroje la cotización de la UVA publicada por el Banco Central de la República Argentina vigente el día hábil anterior a la fecha de emisión de la factura correspondiente.

El precio del canon deberá pagarse por mes adelantado. La factura correspondiente será enviada dentro de los tres (3) primeros días hábiles de cada mes, y deberá abonarse dentro de los cinco (5) días hábiles a partir de la emisión de la factura, mediante transferencia bancaria a la cuenta de titularidad de Playas abierta en el Banco Nación Argentina, Cuenta Corriente N° 0110075422, CBU 0110011220001100754220. Realizada la transferencia deberán enviar el comprobante a Playas de la transacción efectuada al mail info@playasferroviarias.com.ar. El precio se pacta por períodos de mes entero, por lo que, si el LOCATARIO desocupara el Inmueble antes de fin de mes, deberá pagar a Playas el Precio en forma íntegra para dicho mes.

Artículo 22°. Mora en los pagos

El incumplimiento del pago del canon en el tiempo, modo y forma establecidos en el presente Pliego o en lo que se determine en el Contrato de Locación, implicará la mora automática de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial, y dará lugar a la aplicación de un interés moratorio que será calculado sobre el o los cánones adeudados, desde la fecha de vencimiento de cada uno, en base a una tasa nominal mensual equivalente al ocho por ciento (8%) hasta la fecha del efectivo pago.

El atraso en el pago del canon respectivo en dos (2) oportunidades consecutivas o tres (3) alternadas dará lugar a Playas a rescindir el Contrato de Locación sin necesidad de previa

interpelación judicial o extrajudicial alguna. Asimismo, si la mora en el pago se extiende más de un mes, también dará lugar a Playas a rescindir el Contrato de Locación.

La nota de débito correspondiente a los intereses moratorios deberá abonarse dentro de los cinco (5) días hábiles a partir de la emisión de la misma, mediante transferencia bancaria a la cuenta de titularidad de Playas abierta en el Banco de la Nación Argentina, Cuenta Corriente N° 0110075422, CBU 0110011220001100754220. Realizada la transferencia deberán enviar el comprobante de la transacción realizada al mail de info@playasferroviarias.com.ar.

Una vez rescindido el Contrato de Locación, el Locatario deberá restituir el Inmueble dentro de los quince (15) días de notificada la rescisión, sin perjuicio de los daños y perjuicios que Playas pueda reclamar por estas circunstancias, y la ejecución de la garantía de cumplimiento de contrato, conforme lo determinado en el Artículo 18° del presente.

Artículo 23°. Gastos, impuestos, tasas y contribuciones

Serán a cargo del Locatario el pago de todos los gastos, impuestos, tasas, servicios y contribuciones que graven el desarrollo y funcionamiento de la actividad a realizar en el Inmueble, así como todos aquellos gastos que pudiera ocasionar la firma del Contrato de Locación. Serán a cargo del Locatario la totalidad de los gastos relacionados con el mantenimiento del Inmueble y su cartelería publicitaria en cuestión, cualquiera fuera su naturaleza, quedando asimismo a exclusiva cuenta del Locatario la gestión, obtención y observancia de los permisos y autorizaciones que resulten necesarios para la habilitación de las actividades del Locatario a ser realizadas en el Inmueble.

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

El locatario deberá informar a PFBA la conexión y/o instalación de servicios mediante correo electrónico dirigido a la casilla info@playasferroviarias.com.ar y será el único responsable del pago de los servicios detallados o de cualquier otro que sea conectado, dejando libre de toda responsabilidad a PFBA, por los mismos.

Por lo expuesto, el locatario deberá presentar:

• Dentro de los CIENTO VEINTE (120) días contados a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Locación y luego en forma anual, durante el plazo en que se extienda la locación: copia certificada del documento correspondiente a la habilitación al uso de los locales comerciales, vigente para el periodo en cuestión y conforme el destino previsto, emitida por la autoridad de aplicación con competencia.

• Mensualmente deberá presentar: copias de los comprobantes de pago de todos los servicios, impuestos, tasas y contribuciones locales y nacionales que pesen sobre el inmueble y/o la actividad que en estos se desarrolle.

La documentación deberá remitirse mediante correo electrónico dirigido a la casilla infi@playasferroviarias.com.ar

La falta de presentación de la documentación referida en el presente apartado dentro del plazo establecido será causal de rescisión del contrato de locación, en caso de no tener justificación alguna.

Artículo 24°. Entrega del Inmueble

El Locatario recibe el sector del Inmueble y la estructura publicitaria existente en cuestión en el estado de ocupación, conservación y mantenimiento en el que se encuentra.

Artículo 25°. Modificaciones del Inmueble

El Locatario no podrá realizar modificaciones al Inmueble que no estén comprendidas en la propuesta adjudicada correspondientes a la explotación comercial del cartel publicitario de tipo monocolumna. En el caso de resultar necesario y con la previa autorización de Playas podrá introducir al Inmueble todas aquellas modificaciones que sean indispensables para adaptarlas a su servicio y/o necesidades.

Al finalizar el Contrato de Locación por cualquier causa, todas las mejoras edilicias fijas, o de cualquier tipo incorporadas al Inmueble con voluntad de permanencia que el Locatario, por sí o por terceros, haya introducido en el Inmueble quedarán incorporadas de pleno derecho al patrimonio de la Sociedad en el estado en que se encuentren y no darán lugar a compensación ni indemnización alguna a favor del Locatario.

Artículo 26°. Responsabilidad por daños

El Locatario será responsable en todos los casos de los deterioros ocasionados a los bienes afectados a la Locación que no obedezcan al uso normal de los mismos.

Artículo 27°. Acta de restitución y desocupación

Finalizado el Contrato de Locación, será suscripta un acta de restitución y desocupación del Inmueble detallando el estado del mismo y los montos que por cualquier concepto pudiere adeudar el Locatario en dicho momento.

Artículo 28°. Falta de restitución del Inmueble por parte del locatario

En el supuesto que el Locatario no desocupara el bien en el plazo estipulado, se hará pasible de una multa diaria equivalente al diez por ciento (10%) del canon mensual vigente, no obstante, los daños y perjuicios que correspondan. El pago de esta multa no otorgará derecho a continuar ocupando el Inmueble. Por el contrario, la falta de entrega del Inmueble en los plazos estipulados en el Contrato de Locación, dará lugar a Playas a solicitar el inmediato lanzamiento judicial del Locatario y todo ocupante que hubiere en el Inmueble bajo el especial amparo de la Ley N° 17.091, sus reglamentarias y modificatorias, normativa que el Locatario declara conocer y aceptar y reconocer aplicable a Playas con motivo que ella es una sociedad anónima con participación estatal mayoritaria, o cualquier otra disposición que en el futuro la reemplace, mediante la presentación del presente contrato en el expediente respectivo. Como condición esencial para la celebración del Contrato de Locación, el Locatario renuncia irrevocablemente a oponer recusaciones sin causa, a realizar cualquier tipo de excepciones, especialmente excepciones de carácter dilatorias, a solicitar medidas cautelares, especialmente medidas cautelares de no innovar, o interponer acciones de amparo contra cualquier acción de desalojo iniciada por Playas bajo la Ley N° 17.091, sea en el marco del expediente judicial respectivo o fuera de este, para el caso que el Locatario no restituyese el Inmueble en la fecha correspondiente.

Respecto de los efectos que sean propiedad del Locatario, los mismos serán trasladados al sitio que se designe, quedando establecido que en tal caso Playas no será responsable por los deterioros o pérdidas que sufran los mismos, quedando a cargo del Locatario los correspondientes gastos de traslado, depósito y demás en que se incurra como consecuencia del incumplimiento.

Artículo 29°. Propiedad de las cosas del locatario

Transcurridos TREINTA (30) días corridos desde la efectiva desocupación, sin que el Locatario gestione el traslado de los efectos a que se refiere el artículo anterior, los mismos pasarán a ser propiedad de Playas, quien quedará facultada para resolver sobre el destino de las mismas.

Artículo 30°. Prohibición de transferencia del contrato

Queda expresamente prohibido al Locatario transferir o ceder los derechos emergentes del Pliego y del Contrato de Locación a cualquier tercero. Las transferencias que se efectúen serán inoponibles a la Sociedad y darán derecho a resolver el Contrato de Locación por culpa del Locatario sin derecho a reclamo ni indemnización alguna por parte del mismo, ni de los terceros involucrados, hayan o no contratado con el Locatario.

Artículo 31°. Sublocación

La comercialización de los espacios publicitarios a anunciantes o agencias constituye la explotación propia del objeto de la Locación y no importa sublocación. La sublocación, total o parcial, de los sectores o de las estructuras requerirá la previa autorización escrita de PFBA y no eximirá al Locatario de responsabilidad alguna frente a la Sociedad.

Asimismo, el Locatario podrá subcontratar con terceros el mantenimiento de la estructura,y la instalación del dispositivo publicitario, debiendo individualizar los servicios que prestará y la/s empresa/s que subcontratará, acreditando mediante declaración jurada que el subcontratista cuenta con habilidad para contratar y acompañando una carta de compromiso comercial que indique los nombres de las partes involucradas, los términos y objetos del acuerdo, descripción de roles y responsabilidades, suscripta por el representante de la empresa nominada subcontratista.

A los fines de garantizar la calidad de las prestaciones, el oferente deberá acreditar que los subcontratistas cumplen con todos los requisitos técnicos establecidos en el presente Pliego, que resulten aplicables de acuerdo a la naturaleza de las tareas a desarrollar. Playas evaluará la documentación presentada y se reserva el derecho de solicitar información adicional para corroborar el cumplimiento de dichos requisitos.

Es menester dejar de manifiesto que es el contratista principal quien asume la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a la Sociedad. Los subcontratistas quedarán obligados de manera solidaria solo ante el contratista principal.

Artículo 32°. Penalidades y sanciones

Los oferentes o cocontratantes podrán ser pasibles de las siguientes penalidades y sanciones en caso de eventuales incumplimientos contractuales:

a) Penalidades:

i. Pérdida de garantía;

ii. Multa diaria equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del canon mensual vigente por cada día de mora en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Locatario; iii. Rescisión por culpa del contratante; iv. Daños y perjuicios.

b) Sanciones:

Sin perjuicio de las correspondientes penalidades, y teniendo en cuenta lo establecido en la Sección IX, apartado “Penalidades y Sanciones”, del Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad:

"El Directorio o el Director Ejecutivo podrán establecer sanciones a cualquier oferente o contratante en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por ellos en el marco de la celebración de cualquier forma de contratación con PFBA o mediante la presentación de ofertas en los procedimientos de contratación previstos en este reglamento."

Artículo 33°. Cláusula Anticorrupción

Será causal determinante del rechazo sin más trámite de la propuesta u oferta en cualquier estado de la licitación, o de la rescisión de pleno derecho del contrato, dar u ofrecer dinero o cualquier dádiva a fin de que:

a) Funcionarios o empleados públicos con competencia referida a una licitación o contrato, hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.

b) O para que hagan valer la influencia de su cargo ante otro funcionario o empleado público con la competencia descripta, a fin de que esos hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.

c) Cualquier persona haga valer su relación o influencia sobre un funcionario o empleado público con la competencia descripta, a fin de que éstos hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.

Serán considerados sujetos activos de esta conducta quienes hayan cometido tales actos en interés del contratista directa o indirectamente, ya sea como representantes, administradores, socios, mandatarios, gerentes, factores, empleados, contratados, gestores de negocios, síndicos, o cualquier otra persona física o jurídica.

Las consecuencias de estas conductas ilícitas se producirán aun cuando se hubiesen consumado en grado de tentativa.

Artículo 34°. Finalización del procedimiento

La reunión del Directorio que resuelva sobre la presente contratación dará lugar a la finalización del procedimiento. El mismo será notificado al adjudicatario o adjudicatarios y al resto de los oferentes, dentro de los DIEZ (10) días de celebrada dicha reunión.

Artículo 35°. Jurisdicción

Para toda divergencia relacionada con la presente Licitación, 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 36°. Cronograma

Se establece el siguiente cronograma de la Licitación:

Visita	18/11/2026	10:00 a 12:00
Ronda informativa virtual	18/11/2026	15:00
Finalización de período de consultas	19/11/2026	17:00
Fecha límite para la presentación de ofertas	26/11/2026	13:00
Apertura de sobres	26/11/2026	15:00

Anexo I

Croquis de ubicación y especificación técnica del Inmueble

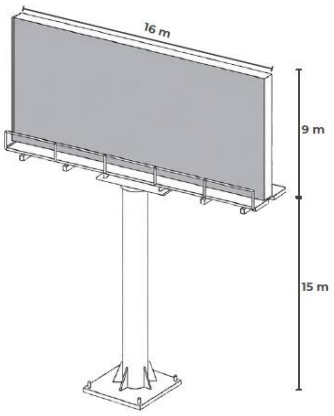
Sección 095|**Manzana** 064A |**Parcelas** 000H

Accesos: Reservistas Argentinos 205

Superficie total: 144 m2 totales por monocolumna publicitaria

Datos de la publicidad: 15m de altura aproximada (desde la base al cartel) que sostiene dos paneles de exposición de 144m2 cada uno.







Anexo II

Formulario de propuesta económica

El que suscribe……Documento Nacional de Identidad N°……, en **nombre propio / representación de**

……con domicilio en……,

localidad……, teléfono ……, N° de CUIT:……

y con poder suficiente para obrar en su nombre, luego de interiorizarse de las condiciones particulares que rigen la presente contratación, cotiza el siguiente precio:

RENGLÓN	DIRECCIÓN	PLAZO	CANON OFERTADO MENSUAL DE LA LOCACIÓN EN UVAS
1			_____ (UVAs)

TOTAL DE UVAS OFERTADAS POR LOS 96 MESES DE LOCACIÓN:

……

……..

*(expresar valor total ofertado en letras y números)

**(montos sin IVA)

***(aclarar adecuadamente si se presenta en carácter personal o en representación de persona jurídica

Firmante: …… D.N.I. N°: ……

Cargo: ……

LUGAR Y FECHA: **……**

Anexo III

Constitución de domicilio especial y correo electrónico

Acta de constitución de domicilio especial y correo electrónico	
Razón o Denominación Social o Nombre Completo:	
CUIT:	
Por medio de la presente vengo a constituir domicilio especial en la calle……, Número ……, PISO: ……, Departamento:……, de ……y correo electrónico……, para todas las notificaciones que se realicen en el marco del presente procedimiento.	
TELÉFONO DE CONTACTO:	
FIRMA:	
ACLARACIÓN:	

TIPO Y Nº DE DOCUMENTO	
LUGAR Y FECHA	

Anexo IV

Declaración jurada de aptitud legal

Por medio de la presente, quién suscribe ……, D.N.I.: ……., con domicilio en ……por derecho propio/en representación/ de ……, en el marco de la Licitación Pública N° 08 manifiesta con carácter de declaración jurada lo siguiente:

A. Que posee capacidad para ser titular de sus bienes y administrar su patrimonio en la forma en la que actualmente lo hacen y que tienen la capacidad de contratar bajo el procedimiento de selección de la presente Licitación, pudiendo, al efecto, contraer todas las obligaciones previstas en la Reglamentación y en el presente Pliego.

B. Que su participación de la presente Licitación no contraviene ninguna disposición de orden legal o contractual que le sea aplicable; y no está en conflicto, ni causa el incumplimiento de ninguna disposición, ni constituye incumplimiento, ni provoca la modificación o cancelación, de ninguna obligación o contrato que le sea vinculante.

C. Que las obligaciones asumidas en el marco de esta Licitación constituirán obligaciones válidas y vinculantes, ejecutables contra él de acuerdo a los términos establecidos en la Reglamentación.

D. Que se encuentra libre de toda inhibición, embargo, orden judicial y/o cualquier otro reclamo o acción que le impida, o pudiera impedir el perfeccionamiento de las transacciones descriptas en el presente Pliego.

E. Que posee la solvencia financiera y patrimonial para cumplir con el pago del canon de la Locación objeto de la presente Licitación Pública en la forma y especie prevista en este Pliego.

F. El oferente manifiesta, bajo su responsabilidad, que la documentación acompañada que acredita la representación invocada para el presente acto se encuentra vigente, esto es, que

la misma no ha sido modificada, ampliada ni dejada sin efecto con anterioridad y que el poder empleado no le ha sido revocado ni limitado en forma alguna.

G. El oferente manifiesta, bajo su responsabilidad, que no tiene juicios pendientes contra PFBA o sus accionistas, sea como actor o demandado, que superen el 40% de su patrimonio en casos de persona humana o el 30% del patrimonio neto del último ejercicio en caso de persona jurídica.

FIRMA: .....

NOMBRE Y APELLIDO:.....

DNI:..... FECHA:

.....

Anexo V

Declaración Jurada de intereses - Decreto N° 202/2017

Tipo de declarante: Persona humana

Nombres	
Apellidos	
CUIT	

Vínculos a declarar

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

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

Vínculo

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

Presidente de la Nación	
Vicepresidenta de la Nación	
Jefe de Gabinete de Ministros	

Ministros	
Autoridad con rango de ministro en el Poder Ejecutivo Nacional	

Tania Alejandra Yedro, Directora Titular y Presidenta de Playas Ferroviarias	
Mariano Carlos Martin Juanche, Director Titular y Vicepresidente de Playas Ferroviarias	
Matias Julian Taylor, Directora Titular de Playas Ferroviarias	
Guido Agustín Gallino, Director Suplente de Playas Ferroviarias	
María Emilia Laprovitta, Directora Suplente de Playas Ferroviarias	
Pablo Sebastián Escobar, Director Suplente de Playas Ferroviarias	

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

Nombres	
Apellidos	

CUIT	
Cargo	
Jurisdicción	

Tipo de Vínculo

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

Sociedad o comunidad		Detalle Razón Social y CUIT
Parentesco por consanguinidad dentro del cuarto grado y segundo de afinidad		Detalle qué parentesco existe concretamente
Pleito pendiente		Proporcione carátula, N° de expediente, fuero, jurisdicción, juzgado y secretaría intervinientes
Ser deudor		Indicar motivo de deuda y monto
Ser acreedor		Indicar motivo de acreencia y monto
Haber recibido beneficios de importancia de parte del funcionario.		Indicar tipo de beneficio y monto estimado.

Amistad pública que se manifieste por gran familiaridad y frecuencia en el trato.		No se exige información adicional

Información adicional

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

.....	.....	.....
Firma	**Aclaración**	**Fecha y lugar**

PLAYAS FERROVIARIAS

Anexo V

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 Nº 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

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 de la Nación	
Vicepresidenta de la Nación	
Jefe de Gabinete de Ministros	
Ministros	
Autoridad con rango de ministro en el Poder Ejecutivo Nacional	
Tania Alejandra Yedro, Directora Titular y Presidenta de Playas Ferroviarias	
Mariano Carlos Martin Juanche, Director Titular y Vicepresidente de Playas Ferroviarias	
Matias Julian Taylor, Director Titular de Playas Ferroviarias	
Guido Agustín Gallino, Director Suplente de Playas Ferroviarias	

María Emilia Laprovitta, Directora Suplente de Playas Ferroviarias	
Pablo Sebastián Escobar, Director Suplente de Playas Ferroviarias	

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

Nombres	
Apellidos	
CUIT	
Cargo	
Jurisdicción	

Tipo de vínculo

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

Sociedad o comunidad		Detalle Razón Social y CUIT.
Parentesco por consanguinidad dentro del cuarto grado y segundo de afinidad		Detalle qué parentesco existe concretamente.

Pleito pendiente		Proporcione carátula, N° de expediente, fuero, jurisdicción, juzgado y secretaría intervinientes.
Ser deudor		Indicar motivo de deuda y monto
Ser acreedor		Indicar motivo de acreencia y monto.
Haber recibido beneficios de importancia de parte del funcionario		Indicar tipo de beneficio y monto estimado.

Información adicional

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

....

Firma **Aclaración** **Fecha y lugar**

Anexo VI

Declaración Jurada Ley 17.250 - Formulario 522/A de persona habilitada para contratar con la Sociedad

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, …….. de…… de 2026

Declaro bajo juramento no encontrarme comprendido/a en ninguna de las situaciones previstas a continuación:

No podrán contratar con la Sociedad:

a) Los condenados por delitos dolosos, durante el lapso que dure la condena.

b) Las personas que se encuentren procesadas por delitos contra la propiedad, o contra la Administración Pública Nacional, o contra la fe pública o por delitos comprendidos en la Convención Interamericana contra la Corrupción, Ley 24.759.

c) Las personas humanas o jurídicas que no hubieran cumplido con sus obligaciones tributarias o previsionales.

d) Los empleadores incluidos en el Registro Público de Empleadores con Sanciones Laborales (REPSAL) durante el tiempo que permanezcan en dicho registro.

e) Las personas que se encuentren incluidas en el registro de deudores alimentarios morosos.

f) Los Directores y empleados de PFBA, Funcionarios de la Administración Pública Nacional Provincial o Municipal o sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad.

g) Los agentes y funcionarios del Sector Público Nacional y las empresas en las cuales aquellos tuvieren una participación suficiente para formar la voluntad social, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ética Pública N° 25.188.

h) Toda persona que resulte inhabilitada de acuerdo a regímenes especiales.

i) Las personas humanas y/o jurídicas que hayan sido registradas como contribuyentes apócrifos por la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA) y/o el organismo que lo reemplace en un futuro.

j) Las personas humanas y/o jurídicas con capacidad para obligarse, pero cuya capacidad técnica/financiera resulte insuficiente para afrontar la contratación según los criterios que

se establezca en el Pliego, o bien dicha capacidad técnica/financiera se encuentre ya comprometida con trabajos en curso que no permitan asumir nuevos compromisos.

k) Las personas humanas y/o jurídicas que tengan juicios pendientes contra PFBA o sus accionistas, sea como actor o demandado, cuando el monto y/o la incidencia comprometida en el pleito tenga relevancia económica sobre los activos totales o la capacidad financiera del Proveedor.

Se considera que el monto y/o la incidencia prometida en el pleito tiene relevancia económica sobre los activos total o la capacidad financiera del Proveedor cuando:

- El monto reclamando supere el 40 % del patrimonio de la persona humana conforme de la última declaración jurada o el 30% de la persona jurídica conforme al último balance aprobado por la misma.
- El pleito sea por incumplimientos de obligaciones tributarias, previsionales o laborales que, de resultar desfavorables impliquen la inhabilitación o restricción del interesado para poder contratar con el Estado Para el análisis de dicha situación, PFBA podrá requerir la documentación adicional que considere oportuna.

Se adjunta copia de libre deuda - Formulario de Declaración Jurada N° 522/A:

Firma: .....

Aclaración: .....

Tipo y Nº de Documento: .....

Anexo VII

Declaración Jurada de Conocimiento y Aceptación de los Términos de la Contratación

El que suscribe ……. con Documento de Identidad Nº…….. por derecho propio/en representación de la firma …… declara bajo juramento que posee pleno conocimiento y consentimiento de las características y condiciones del objeto de la Licitación Pública N°8 y de la totalidad de los términos del Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rigen la presente Contratación. Asimismo, manifiesta que no podrá efectuar reclamos fundados en ignorancia respecto de las condiciones requeridas una vez efectuada la presentación de la oferta, como tampoco durante la ejecución de la Locación o a la finalización de la misma.

Firma: ……

Aclaración: ……

Lugar y Fecha: ……

Anexo VIII

Declaración Jurada de Autenticidad de la Documentación Almacenada en Soporte Digital

El que suscribe ……. con Documento de Identidad Nº…….. por derecho propio/en representación de la firma …… , por medio de la presente declaro bajo juramento que la totalidad de la oferta se encuentra contenida en …….. (expresar la cantidad) archivos en CD/DVD/PENDRIVE (expresar según el soporte digital utilizado) y en …… fojas (expresar cantidad) de soporte papel, revistiendo la misma el carácter de "oferta" en los términos del artículo 972 del Código Civil y Comercial de la Nación, con la fuerza obligatoria de las previsiones del artículo 974 del mentado cuerpo legal.

El soporte digital presentado y toda la documentación almacenada en dicho/s soporte/s digital/es acompañado/s es original, goza de autenticidad y constituye la oferta completa, junto con el soporte papel. La forma adoptada para la formulación de dicha oferta se constituye en una obligación. Por tal sentido, con posterioridad a la presentación de ésta declaración jurada, no podremos efectuar reclamos fundados en la falta de autenticidad, originalidad, eficacia, completitud y/o valor probatorio de la documentación presentada en soporte digital, como así tampoco invocar su desconocimiento y/o ignorancia como parte de nuestra oferta.

Asimismo, una vez efectuada la presentación de la oferta, como tampoco durante la ejecución del contrato u orden de compra o la finalización del mismo, no podremos invocar en nuestro favor los errores en que pudiésemos haber incurrido al formular la oferta, ni duda, ni ignorancia ni desconocimiento de las cláusulas y/o disposiciones legales aplicables.

Por último, declaro conocer que todo lo expuesto precedentemente reviste el carácter de declaración jurada, con los efectos legales que correspondan, lo que implica que su falseamiento y/u omisión de datos hacen pasible al oferente de las sanciones pertinentes y, en su caso, la aplicación del artículo 292 del Código Penal de la Nación Argentina.

Firma: ……

Aclaración: ……

Lugar y Fecha: ……

Anexo IX

Certificado de visita al Inmueble

El que suscribe: ……., Documento de Identidad Nº…… en su carácter de representante de la empresa:……..

……., con domicilio real en: ……., deja constancia de que en fecha……. ha procedido a visitar el inmueble ubicado en el Barrio de Liniers de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, de estructura existente de propiedad de **PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.**, habiéndose interiorizado de las características del mismo, sus dimensiones, las instalaciones y estructuras existentes y todo otro aspecto a tener en cuenta, con el propósito de evaluar el monto de la oferta a presentar en la Licitación Pública Nº 8 para la locación de derechos de uso y explotación comercial de dicho Inmueble.

Atentamente.

Firma: ……

Aclaración: ……

Mail: ……..

Teléfono Nº: ……

Firma y Aclaración del personal de Playas Ferroviarias:

……

……

LUGAR Y FECHA……

Anexo X

Requisitos para la contratación y confección de los seguros

El oferente deberá de tener en cuenta los siguientes requisitos para la contratación y confección de los seguros que se detallan a continuación:

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 PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A. como Asegurado o Coasegurado.
6) Cláusula de Rescisión Unilateral: Se hace notar que la póliza contiene en Condiciones Generales la cláusula "Rescisión Unilateral" que establece que: "Cualquiera de las partes tiene derecho a rescindir el presente contrato sin expresar causa…", la misma debe ser invalidada o en su defecto obligar a la Cía. Aseguradora a dar aviso a la SOCIEDAD 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 SOCIEDAD" – "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 SOCIEDAD con no menos de quince días de anticipación".

FIRMA: .....

NOMBRE Y APELLIDO: .....

DNI: .....

FECHA: .....

Anexo XI DECLARACIÓN JURADA SOBRE EL ORIGEN LÍCITO DE LOS FONDOS

APELLIDO Y NOMBRE:	
SEXO:	
NOMBRE Y APELLIDO DEL PADRE:	
NOMBRE Y APELLIDO DE LA MADRE:	
TIPO Y Nº DE DOCUMENTO:	
LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO:	
CUIT/CUIL/CDI:	
DOMICILIO REAL:	**CÓDIGO POSTAL:**
TELEFÓNO:	**E-MAIL:**
ESTADO CIVIL:	
PROFESIÓN:	
PARA PERSONAS JURÍDICAS ADEMÁS COMPLETAR:	
RAZÓN SOCIAL DE LA PERSONA JURÍDICA:	
CARÁCTER INVOCADO:	
CUIT DE LA PERSONA JURÍDICA:	
DOMICILIO DE LA PERSONA JURÍDICA:	

En cumplimiento de lo dispuesto por la Unidad de Información Financiera (UIF), por la presente DECLARO BAJO JURAMENTO que los fondos y valores que se utilizarán para realizar las operaciones que dan lugar al trámite al que se adjunta la presente proviene de ACTIVIDADES LICITAS y se originan en .....

.....

FIRMA	
ACLARACIÓN	
LUGAR Y FECHA	

Anexo XII

Modelo de contrato de locación comercial

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al día [_] del mes de [_] de 2026, entre Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. C.U.I.T.: 30-71487054-4 (en adelante indistintamente, "PLAYAS", "PFBA" y/la "Sociedad"), con domicilio en Av. Dr. José María Ramos Mejía 1302, 1º Piso, C.A.B.A., representada en este acto por [_], D.N.I. N°: [_], en su carácter de apoderado de la Sociedad, y [_]., C.U.I.T.: [_]con domicilio en [_], representada en este acto por [_] D.N.I N° [_]en su carácter de apoderado, (el "LOCATARIO", y junto con Playas, las "Partes"), ambos firmantes declaran bajo juramento tener facultades suficientes y mandato vigente para obligar a las partes en lo que concierne al objeto del presente, convienen en celebrar este contrato de locación comercial sobre el inmueble de propiedad de Playas sito en la calle Reservistas Argentinos 205, del barrio de Liniers de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo de NOVENTA Y SEIS (96) meses. (el "Inmueble").

CONSIDERANDO:

I. Que Playas Ferroviarias, es una sociedad anónima de participación estatal mayoritaria constituida en virtud de lo dispuesto por el Decreto Nº 1.723/12, 1.416/2013, 479/2017 y 479/2019.

II. Que conforme el Reglamento de Compras y Contrataciones, tramitó por Expediente N.º ..... la Licitación Pública Nº8 de Playas Ferroviarias para la locación con destino a la explotación comercial del espacio publicitario de una (1) estructura publicitaria existente de tipo monocolumna, ubicada en la calle Reservistas Argentinos 205 barrio de Liniers, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo de NOVENTA Y SEIS (96) meses.

III. Que mediante el Informe N.º …… se aprobó el Pliego de Bases y Condiciones Particulares, que contiene como Anexo el Contrato de Locación a suscribirse con los eventuales locatarios.

IV. Que …… resultó adjudicataria de la Licitación Pública Nº8 para la explotación de ……

EN VIRTUD DE LO CUAL, las Partes acuerdan celebrar el presente contrato de locación bajo las siguientes cláusulas (en adelante, el "Contrato"):

PRIMERA: Objeto: Que Playas da en Locación al LOCATARIO, que acepta ocupar en tal carácter, el "Inmueble". El Inmueble objeto del presente Contrato será destinado por el LOCATARIO exclusivamente a la explotación comercial del espacio publicitario de la estructura de tipo monocolumna , quedando expresamente prohibida su modificación total o parcial, salvo autorización previa y por escrito de Playas.

SEGUNDA: Queda a exclusiva cuenta y cargo del LOCATARIO la gestión, obtención y observancia de los permisos previos y futuros que sean necesarios para la habilitación, permanencia y en general para el desarrollo de las actividades comprendidas en el destino publicitario que se le dará al cartel, y el cumplimiento de todas las normativas Nacionales y Locales vigentes y aplicables al Inmueble y/o espacio dado en locación. El LOCATARIO declara conocer los usos y/o destinos permitidos en el Inmueble objeto del presente, de acuerdo a la zonificación correspondiente, no interrumpiendo el pago del canon pertinente a la no obtención de los permisos, habilitaciones, etc., que permitan el funcionamiento comercial acorde al destino aquí denunciado.

TERCERA: Plazo: El presente Contrato, tendrá vigencia por el plazo de NOVENTA Y SEIS (96) meses, contados a partir del [_] de [_] de 2026, por lo tanto, finalizará el [_] de [_] de 2034 , siempre que el LOCATARIO mantenga un estricto cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente, y también en el caso que el Inmueble no sea requerido por Playas de manera anticipada, conforme lo establecido en la cláusula Décimo Quinta del presente. Vencido ese plazo, el LOCATARIO deberá restituir el Inmueble libre de muebles y enseres, y en perfecto estado de conservación.

CUARTA: Canon: El precio mensual que el LOCATARIO deberá pagar a Playas a partir del mes de [_] de 2026 será la suma en pesos equivalente a [_] **(**[_]**) Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) más IVA.** El valor de la UVA correspondiente a cada canon será el que arroje la cotización publicada por el Banco Central de la República Argentina vigente el día hábil anterior a la fecha de emisión de la factura correspondiente.

QUINTA: Forma de pago: El precio del canon deberá pagarse por mes adelantado. La factura correspondiente será enviada dentro de los tres (3) primeros días hábiles de cada mes, y deberá abonarse dentro de los cinco (5) días hábiles a partir de la emisión de la factura,

mediante transferencia bancaria a la cuenta de titularidad de Playas abierta en el Banco Nación Argentina, Cuenta Corriente N° 0110075422, CBU 0110011220001100754220. Realizada la transferencia deberán enviar el comprobante a Playas de la transacción realizada al mail info@playasferroviarias.com.ar. El precio se pacta por períodos de mes entero, por lo que, si el LOCATARIO desocupara el Inmueble antes de fin de mes, deberá pagar a Playas el Precio en forma íntegra para dicho mes.

SEXTA: Mora: El incumplimiento del pago del canon en el tiempo, lugar y modo establecidos, implicará la mora automática de pleno derecho y dará lugar a la aplicación de un interés moratorio que será calculado sobre el o los cánones adeudados, desde la fecha de vencimiento de cada uno, en base a una tasa nominal mensual equivalente al ocho por ciento (8%) hasta la fecha del efectivo pago. El atraso en el pago del canon respectivo en dos (2) oportunidades consecutivas o tres (3) alternadas dará lugar a Playas a rescindir el contrato sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial alguna, debiendo el LOCATARIO restituir el Inmueble dentro de quince (15) días de notificada la rescisión, sin perjuicio de los daños y perjuicios que Playas pueda reclamar por estas circunstancias.
Asimismo, si la mora en el pago se extiende más de un mes, también dará lugar a Playas a rescindir el contrato.

La nota de débito correspondiente a los intereses moratorios deberá abonarse dentro de los cinco (5) días hábiles a partir de la emisión de la misma, mediante transferencia bancaria a la cuenta de titularidad de Playas abierta en el Banco Nación Argentina, Cuenta Corriente N° 0110075422, CBU 0110011220001100754220. Realizada la transferencia deberán enviar el comprobante de la transacción realizada al mail de info@playasferroviarias.com.ar.

SÉPTIMA: Servicios. Impuestos, tasas y contribuciones: Estarán a cargo del LOCATARIO el pago de todas y cada una de las tasas, impuestos, nacionales, provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, contribuciones, patentes y tarifas de los servicios públicos que graven o correspondan al uso del Inmueble y/o al desarrollo de la actividad prevista en el marco de su explotación comercial.

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

El locatario deberá informar a PFBA la conexión y/o instalación de servicios mediante correo electrónico dirigido a la casilla info@playasferroviarias.com.ar y será el único responsable del pago de los servicios detallados o de cualquier otro que sea conectado, dejando libre de toda responsabilidad a PFBA, por los mismos.

Por lo expuesto, el locatario deberá presentar:

• Dentro de los CIENTO VEINTE (120) días contados a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Locación y luego en forma anual, durante el plazo en que se extienda la locación: copia certificada del documento correspondiente a la habilitación al uso de los locales

comerciales, vigente para el periodo en cuestión y conforme el destino previsto, emitida por la autoridad de aplicación con competencia.

• Mensualmente deberá presentar: copias de los comprobantes de pago de todos los servicios, impuestos, tasas y contribuciones locales y nacionales que pesen sobre el inmueble y/o la actividad que en estos se desarrolle.

La documentación deberá remitirse mediante correo electrónico dirigido a la casilla infi@playasferroviarias.com.ar

La falta de presentación de la documentación referida en el presente apartado dentro del plazo establecido será causal de rescisión del contrato de locación, en caso de no tener justificación alguna, en los términos de la CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA del presente.

Respecto al impuesto de ABL se informa que el número de partida correspondiente al inmueble es …… Respecto al servicio de AYSA la cuenta de servicio es la N° ……

OCTAVA: Responsabilidad. Indemnidad. Playas estará exenta de responsabilidad por cualquier daño que pudiera sufrir el LOCATARIO, sus dependientes o terceros que ingresen al Inmueble mientras el LOCATARIO siga haciendo uso del Inmueble. Además, el LOCATARIO será el responsable exclusivo del personal, que actúa bajo su exclusivo riesgo, cargo y

supervisión, debiendo contratar los seguros de riesgo de trabajo y de vida que sean de aplicación y en el que deberán agregar una cláusula de no repetición de la aseguradora contra Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. El LOCATARIO es el responsable exclusivo del pago de todas las remuneraciones, salarios, comisiones, impuestos, incluidos los aportes a la previsión social y demás impuestos similares o vinculados de todas las personas que participen en sus actividades comerciales, al tiempo que tendrá a su cargo la retención de todas las deducciones exigidas por la Ley. El LOCATARIO se compromete a defender y a mantener indemne a Playas de todo reclamo, acción, procedimiento o demanda, cualquiera fuese su naturaleza, que pudiera efectuar su personal o sus contratistas, incluyendo cualquier honorario o gasto en que incurra con motivo de la defensa de tal eventual reclamo que Playas deba realizar.

NOVENA: Prohibiciones: Las partes acuerdan que el LOCATARIO tendrá prohibido desempeñar en el Inmueble cualquier actividad prohibida por la Ley o que fuere contraria a la moral o a las buenas costumbres. Asimismo, queda prohibido para el LOCATARIO permitir que cualquier tercero desarrolle en el Inmueble las actividades que se encuentra autorizado a realizar en el mismo el LOCATARIO, salvo expresa autorización por parte del LOCADOR.

DÉCIMA: Inspección: A los efectos de fiscalizar el cumplimento de todas y cada una de las obligaciones que pesan sobre el LOCATARIO bajo el presente contrato, Playas tendrá el derecho de inspeccionar, por sí o por terceros autorizados, y siempre que lo juzgue conveniente, el estado del Inmueble, así como el cumplimiento de dichas obligaciones contraídas, obligándose en este acto el LOCATARIO a (i) prestar toda su colaboración y mejor

diligencia a los fines de cumplimentar con todo requerimiento e instrucción efectuado por Playas, e (ii) informar de manera inmediata a Playas de cualquier intimación que el LOCATARIO recibiese de terceros o de autoridad competente relacionada al Inmueble. Las inspecciones que realice Playas en el Inmueble serán informadas previamente al LOCATARIO y se realizarán fuera del horario comercial a los fines de evitar afectar las operaciones del LOCATARIO.

DÉCIMA PRIMERA: Restitución del Inmueble: En el supuesto que el LOCATARIO no desocupara el bien en el plazo estipulado, se hará pasible de una multa diaria equivalente al diez por ciento (10%) del canon mensual vigente, sin perjuicio de los daños y perjuicio correspondientes. El pago de esta multa no otorgará derecho a continuar ocupando el Inmueble. Por el contrario, la falta de entrega del Inmueble en el plazo estipulado en la cláusula tercera o en el plazo que le sea requerido por Playas para el eventual caso de rescisión establecido en la cláusula Décimo Quinta, dará lugar a Playas a solicitar el inmediato lanzamiento judicial del LOCATARIO y todo ocupante que hubiere en el Inmueble bajo el especial amparo de la Ley 17.091, sus reglamentarias y modificatorias, normativa que el LOCATARIO declara conocer y aceptar y reconocer aplicable a Playas con motivo que ella es una sociedad anónima con participación estatal mayoritaria, o cualquier otra disposición que en el futuro la reemplace, mediante la presentación del presente contrato en el expediente respectivo. Como condición esencial de la celebración de este Contrato, el LOCATARIO renuncia irrevocablemente en este acto a oponer recusaciones sin causa, a realizar cualquier tipo de excepciones, especialmente excepciones de carácter dilatorias, a solicitar medidas cautelares, especialmente medidas cautelares de no innovar, o interponer acciones de amparo contra cualquier acción de desalojo iniciada por Playas bajo la Ley 17.091, sea en el marco del expediente judicial respectivo o fuera de este, para el caso que el LOCATARIO no restituyese el Inmueble en la fecha correspondiente.

DÉCIMO SEGUNDA: Seguros: El LOCATARIO deberá contratar y mantener vigente hasta la fecha de restitución del Inmueble, a su exclusivo costo, los seguros que se consignan a continuación, cuyas pólizas asimismo deberán endosarse en favor de Playas:

I. Un Seguro de Responsabilidad Civil por un monto de pesos equivalente al menos a [_] ([_]) Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs), correspondiente a la cotización publicada por el BCRA vigente el día de la emisión de la póliza, designando a Playas como coasegurado y conteniendo una cláusula de no repetición contra PFBA por parte de la compañía de seguro. Se deja constancia que en cualquier momento del plazo de la contratación Playas podrá requerir la actualización del monto de la cobertura referida;

II. Un Seguro contra daños por cualquier causa al Inmueble incluyendo incendio total y parcial, con una cobertura de pesos equivalente al menos a [_] ([_]) Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) correspondiente a la cotización publicada por el BCRA vigente el día de la emisiòn de la póliza, designando a PFBA como coasegurado, beneficiario adicional del mismo y conteniendo una cláusula de no repetición contra PFBA por parte de la compañía de seguro. Se deja constancia

que en cualquier momento del plazo de la contratación Playas podrá requerir la actualización del monto de la cobertura referida.

Se deja constancia que en cualquier momento del plazo de la contratación PLAYAS podrá requerir la actualización del monto de la cobertura referida. En línea con ello, deberá tomar como monto de referencia la cotización de la UVA publicada por el BCRA vigente a la fecha de emisión de la nueva póliza.

En el caso de que el LOCATARIO incumpla con lo estipulado y no constituya las correspondientes pólizas de seguros en el tiempo y forma mencionados anteriormente, PFBA podrá contratar las pólizas correspondientes a exclusivo costo del LOCATARIO, trasladando dicho costo al monto del canon locativo subsiguiente en la facturación, no obstante lo expuesto en la cláusula décimo cuarta, segundo párrafo.

DÉCIMO TERCERA: Garantías. El locatario deberá presentar, hasta QUINCE (15) días hábiles después de la suscripción del Contrato de Locación, la garantía de cumplimiento del contrato, la cual podrá ser cumplimentada de las siguientes formas o combinaciones de ellas:

1. En efectivo, mediante depósito bancario en Pesos en la Cuenta de Playas: Cta. N° 00480111150470 de la Sucursal N° 48 del Banco de la Nación Argentina o transferencia bancaria electrónica a través del CBU: 0110011240001111504708, ALIAS: ESPADA.DOCENA.GOLF, CUIT 30-71487054-4.

En el caso de elegir la modalidad de efectivo, la garantía deberá conformarse por el equivalente al VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del monto total del contrato adjudicado (96 meses), cuya vigencia deberá ser hasta la extinción de las obligaciones. Para constituirla, se deberá tomar el valor de la UVA publicado por el Banco Central de la República Argentina del día del depósito. Dicho depósito deberá actualizarse anualmente (o semestralmente cuando las circunstancias lo ameriten) tomando el valor de la UVA del día de la actualización.

Para el caso de que la garantía sea constituida en efectivo, la misma no reconocerá interés alguno y será devuelta al adjudicatario dentro de los TREINTA (30) días de concluido el Contrato de Locación, previa verificación por la Sociedad del estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de aquel.

2. Con seguro de caución, mediante pólizas aprobadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, certificadas por escribano público, extendidas a favor de la Sociedad y cuyas cláusulas se conformen con el modelo y reglamentación que a tal efecto dicte la Autoridad de Aplicación.

Se podrán establecer los requisitos de solvencia que deberán reunir las entidades aseguradoras, con el fin de preservar el eventual cobro del seguro de caución. Playas deberá solicitar al oferente la sustitución de la entidad aseguradora, cuando durante el transcurso del procedimiento o la ejecución del contrato la aseguradora originaria deje de cumplir los requisitos que se hubieran requerido. En la póliza del seguro que sea contratada deberá de estipularse una cláusula donde la aseguradora renuncie a los beneficios de excusión y de

división, sin perjuicio de las demás condiciones que puedan serle aplicables de conformidad con lo establecido en el Contrato de Locación.

En caso de optar por la modalidad de seguro de caución, deberá contratarse una póliza abierta, sin vencimiento, conformándose por el CIEN POR CIENTO (100%) del monto anual de la oferta (12 meses). Para constituirla, se deberá tomar el valor de la UVA del día de la confección de la póliza. A su vez, se deberán realizar endosos anuales donde se actualicen los montos de cobertura tomándose la UVA vigente del día de la emisión de la actualización de los montos.

La póliza de caución deberá cubrir el artículo 2, incisos a (el 100% del monto anual del contrato) y b (el 50% del monto anual del contrato) de las condiciones particulares de la póliza.

Esta garantía no reconocerá interés alguno. Verificado el estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo del adjudicatario y la desocupación del inmueble por parte de este, se suscribirá el Acta de restitución del mismo, lo que traerá aparejado la inejecutabilidad de la póliza por parte de PFBA.

DÉCIMO CUARTA: Modalidad de cumplimiento Seguros y Garantía. El LOCATARIO deberá entregarle a Playas una copia de cada una de las pólizas correspondientes a los seguros contratados y los originales de los endosos designando a Playas como coasegurado y beneficiario adicional de los mismos, o bien certificados de los seguros contratados, dentro de los 15 (quince) días hábiles de la suscripción del presente contrato, con el correspondiente comprobante de pago. Todas las pólizas de seguros deberán ser primarias y el LOCATARIO no mantendrá ningún seguro adicional o separado en forma simultánea o que contribuya en el supuesto de un siniestro o daño con cualquier seguro que deba mantener el LOCATARIO de conformidad con el presente contrato. El LOCATARIO declara y garantiza a Playas que efectuará puntualmente el pago de las primas correspondientes a los seguros cuya contratación está a su cargo conforme lo estipulado en este Contrato, las cuales estarán al día durante todo el plazo de vigencia del presente, las cuales estarán al día durante todo el plazo de vigencia del Contrato, debiendo, en caso de adoptar una forma de pago mensual de estas primas, acreditar dichos pagos dentro de los quince (15) días hábiles de cada mes respectivo, debiendo enviar los respectivos comprobantes de pago al mail: info@playasferroviarias.com.ar.

En el caso de que el LOCATARIO incumpla con lo estipulado en tiempo y forma mencionados anteriormente, se hará pasible de una multa diaria equivalente al tres por ciento (3%) del canon mensual vigente y Playas podrá contratar las pólizas a exclusivo costo del LOCATARIO, sin perjuicio de los daños y perjuicios que correspondiesen por el incumplimiento del LOCATARIO.

DÉCIMO QUINTA: Revocación: Playas podrá revocar el presente contrato en cualquier momento a su exclusivo criterio, en cumplimiento de los fines establecidos en el Decreto N° 1.723/12 y su Estatuto constitutivo. La simple comunicación fehaciente al LOCATARIO de la decisión de revocar este Contrato es suficiente para que el mismo se considere extinguido de

pleno derecho, debiendo el LOCATARIO restituir el Inmueble dentro de los sesenta (60) días corridos de notificado, en las condiciones previstas en el presente contrato. La devolución del Inmueble libre de ocupantes y sus llaves se efectuará mediante una inspección por parte de Playas al mismo, labrándose un acta de recepción donde se asentará el estado del Inmueble. El LOCATARIO deberá entregar el Inmueble en las mismas condiciones en las que lo hubiera recibido, salvo el desgaste natural originado por el buen uso y por la acción del tiempo. Asimismo, el LOCATARIO deberá entregar a Playas las dos últimas constancias de pago de los servicios e impuestos a su cargo o cualquier otro pago que pudiera corresponderle conforme lo estipulado en este contrato en los que consten los libre de deuda de los servicios respectivos. Una vez realizada la inspección, el LOCATARIO solicitará la baja de titularidad de todos los servicios a su nombre, entregando los correspondientes comprobantes a Playas. Los consumos no facturados a la fecha de restitución del Inmueble deberán ser abonados por el LOCATARIO en parte proporcional a su uso y goce.

El LOCATARIO no tendrá derecho a reclamar indemnización alguna en concepto de daños y perjuicios, tanto por el daño emergente como por el lucro cesante, o por cualquier otro concepto, como consecuencia de la revocación.

Toda mejora o construcción, cualquiera fuere su naturaleza, que el LOCATARIO realice en el Inmueble deberá ser previamente autorizada por escrito por Playas, y dicha mejora o construcción deberá cumplir con las normas de edificación vigentes o cualquier otra normativa que resulte aplicable a dichos efectos, quedando incorporadas de pleno derecho al dominio de Playas a la extinción de este contrato, sin que el LOCATARIO tuviere derecho a indemnización de ninguna naturaleza.

DÉCIMO SEXTA: Situación judicial de la estructura. El LOCATARIO declara conocer que la estructura objeto del presente es materia de las acciones judiciales caratuladas "GRUPO AL SUR SA c/ PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES SA - DTO 1723/12 s/ MEDIDA CAUTELAR (AUTÓNOMA)" (Expte. N° 16.109/2025). Si una resolución judicial dispusiera la restitución de la estructura a un tercero o impidiera su uso o explotación, el presente Contrato se extinguirá de pleno derecho sin penalidades ni indemnizaciones de ninguna índole, con devolución de la garantía de cumplimiento y de los cánones abonados por períodos no devengados.

DÉCIMO SÉPTIMA: Publicidad: El LOCATARIO otorga plena conformidad y autorización a Playas para que ésta difunda públicamente, a través del sitio web de Playas www.playasferroviarias.com.ar o el que en el futuro lo reemplace, (i) cualquier información contenida en este contrato, (ii) el Contrato de Locación, (iii) cualquier otra documentación relacionada, directa o indirectamente, con el presente Contrato. El LOCATARIO declara conocer y aceptar que la difusión de información que efectúe Playas, de conformidad y con el alcance establecido por la presente disposición, no podrá ser entendida como difusión de información confidencial del LOCATARIO.

DÉCIMO OCTAVA: Conformidad: El LOCATARIO declara haber evaluado, por sí mismo y con el debido asesoramiento profesional, la conveniencia de firmar este Contrato de Locación,

como asimismo conoce y es consciente que, si bien la presencia de las normas de derecho privado se explica a partir de la actividad que realiza Playas, ésta, al ser una entidad que integra la organización estatal, se encuentra también alcanzada por las normas de derecho público.

DÉCIMO NOVENA: Incumplimiento: El incumplimiento total o parcial por parte del LOCATARIO de cualquiera de las obligaciones emergentes de este Contrato facultará a Playas a rescindir el Contrato de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, siendo suficiente al efecto la comunicación por medio de la cual PLAYAS notifique fehacientemente al LOCATARIO su voluntad resolutoria, reservándose el derecho de accionar extrajudicialmente y/o judicialmente por los daños y perjuicios que los hechos y/o actos pudieran producir. En este caso, el LOCATARIO deberá restituir el Inmueble libre de todo tipo de ocupantes y/o cosas en un plazo máximo de QUINCE (15) días desde la notificación de la rescisión, bajo apercibimiento de lo dispuesto en la cláusula décima primera.

VIGÉSIMA: Causales de extinción del contrato: Serán causales de extinción del contrato: (i) cumplimiento del objeto del contrato o vencimiento del plazo; (ii) imposibilidad de cumplir sea por caso fortuito, fuerza mayor u otras causas debidamente acreditadas; (iii) rescisión por incumplimiento de obligaciones del cocontratante en cuyo caso no se reintegrarán las garantías que hubieran sido constituidas; (iv) rescisión unilateral por parte de Playas fundada en el desarrollo de proyectos integrales de urbanización o inmobiliarios, conforme la cláusula DÉCIMO QUINTA (v) rescisión bilateral sin penalidades ni indemnizaciones de ninguna índole y (vi) lo dispuesto en la cláusula Decimo Sexta.

Se deja constancia que queda expresamente prohibida la transferencia o cesión total o parcial de los derechos emergentes del Pliego y del Contrato de Locación así como de la posición contractual, sin la previa autorización fundada del Director Ejecutivo o del Directorio de Playas, según corresponda. Las transferencias que se efectúen serán inoponibles a la Sociedad y darán derecho a resolver el Contrato de Locación por culpa del Locatario sin derecho a reclamo ni indemnización alguna por parte del mismo, ni de los terceros involucrados, hayan o no contratado con el Locatario.

VIGÉSIMA PRIMERA: Domicilio especial: Las Partes constituyen domicilios especiales en los lugares indicados en el encabezamiento, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que deban practicarse con motivo del presente Contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA: Resolución de controversias: Las Partes acuerdan que toda controversia que se suscite entre ellas con relación a este Contrato, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o resolución, se resolverá definitivamente por los Tribunales Federales en lo Contencioso Administrativo con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.

Asimismo, las Partes acuerdan que las acciones de desalojo bajo este Contrato tramitarán bajo el especial amparo de la Ley N° 17.091, sus reglamentarias y modificatorias, normativa que el LOCATARIO declara conocer y aceptar, o cualquier otra disposición que en el futuro la reemplace.

En prueba de conformidad, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.
Año: 2026

Hoja Adicional de Firmas
Pliego

Número: IF-2026-00003228-PFBA-DE#PFBA

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Jueves 12 de Noviembre de 2026

Referencia: Pliego de Bases y Condiciones Particulares N° 8

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 62 pagina/s.

Digitally signed by PLAYAS-GDE
DN: cn=PLAYAS-GDE, c=AR, o=Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A., ou=Administracion, serialNumber=CUIT 30714870544
Date: 2026.11.12 20:45:53 -03'00'

Tania Alejandra Yedro
Directora Ejecutiva
Dirección Ejecutiva
Playas Ferroviarias de Buenos Aires

Digitally signed by PLAYAS-GDE
DN: cn=PLAYAS-GDE, c=AR, o=Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A., ou=Administracion, serialNumber=CUIT 30714870544
Date: 2026.11.12 20:45:55 -03'00'