



PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.

**PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES
CONCURSO PÚBLICO N°1**

OBJETO: Locación destinada para la explotación comercial de OCHO (8) locales comerciales ubicados en la Av. Santa Fe al 4600 (entre Godoy Cruz y Juan B. Justo), Barrio de Palermo, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo de SESENTA (60) meses.

ÍNDICE

ARTÍCULO 1: SUJETO CONTRATANTE

ARTÍCULO 2: OBJETO

ARTÍCULO 3: PLAZO

ARTÍCULO 4: PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN

ARTÍCULO 5: VISTA, ADQUISICIÓN, CONSULTAS, CIRCULARES ACLARATORIOS Y CIRCULARES MODIFICATORIAS AL PLIEGO

ARTÍCULO 6: FORMA Y PLAZO DE LA PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS. FECHA DE APERTURA DE LAS OFERTAS

ARTÍCULO 7: PRESENTACIÓN Y CONTENIDO DE LAS OFERTAS

ARTÍCULO 8: CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA LOCACIÓN

ARTÍCULO 9: PLAZO DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA

ARTÍCULO 10: REQUERIMIENTOS QUE DEBEN CUMPLIR LAS ASEGURADORAS QUE EMITAN PÓLIZA DE SEGURO DE CAUCIÓN

ARTÍCULO 11: APERTURA DE OFERTAS Y VISTAS

ARTÍCULO 12: CRITERIO DE EVALUACIÓN DE OFERTAS

ARTÍCULO 13: EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS. PREADJUDICACIÓN. IMPUGNACIÓN

ARTÍCULO 14: ADJUDICACIÓN

ARTÍCULO 15: CONTRATO DE LOCACIÓN. ENTREGA DE GARANTÍA

ARTÍCULO 16: FRUSTRACIÓN DE LA LOCACIÓN POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

ARTÍCULO 17: PAGO DEL CANON DE LA LOCACIÓN

ARTÍCULO 18: MORA EN LOS PAGOS

ARTÍCULO 19: GASTOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES

ARTÍCULO 20: ENTREGA DE LOS INMUEBLES

ARTÍCULO 21: MODIFICACIONES DE LOS INMUEBLES

ARTÍCULO 22: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS

ARTÍCULO 23: CONTRATO DE LOCACIÓN DE USO

ARTÍCULO 24: ACTA DE RESTITUCIÓN Y DESOCUPACIÓN

ARTÍCULO 25: FALTA DE RESTITUCIÓN DE LOS INMUEBLES POR EL LOCATARIO

ARTÍCULO 26: PROPIEDAD DE LAS COSAS DEL LOCATARIO

ARTÍCULO 27: PROHIBICIÓN DE LA TRANSFERENCIA DEL CONTRATO

ARTÍCULO 28: PENALIDADES Y SANCIONES

ARTÍCULO 29: DOCUMENTOS DEL CONCURSO

ARTÍCULO 30: FINALIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 31: JURISDICCIÓN

ARTÍCULO 32: ANEXOS

ARTÍCULO 1º: SUJETO CONTRATANTE

El contratante es **PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.** (en adelante indistintamente, “Playas Ferroviarias”, “PFBA SA”, “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 N° 1.723/12, 1.416/2013, 479/2017 y 479/2019, con domicilio en la calle Tucumán 500, planta baja, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P. 1049).

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

ARTÍCULO 2º: OBJETO

Locación (en adelante la “Locación”) con destino exclusivo a la explotación comercial de OCHO (8) inmuebles ubicados en la Av. Santa Fe al 4600 (entre Godoy Cruz y Juan B. Justo) como eje comercial de la planta baja de un edificio ferroviario ubicado de la Manzana 161, Parcela 001E, en el Barrio de Palermo, Comuna 14, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (en adelante denominados, “Inmueble” y/o “Inmuebles” según corresponda), conforme las especificaciones técnicas que obran como ANEXO VII y el siguiente detalle:

RENGLÓN	DIRECCIÓN	Superficie	OBSERVACIONES
1	Av. Santa Fe 4612	55m2 aproximados	Funcionaba un kiosco previamente. En buen estado.
2	Av. Santa Fe 4624	54 m2 aproximados	Funcionaba un Todo Moda. En excelente estado.
3	Av. Santa Fe 4626	53 m2 aproximados	Funcionaba una lotería previamente. En buen estado
4	Av. Santa Fe 4628	70m2 aproximados	Funcionaba un comercio de cuchillos y similares, de gran arraigo en la zona
5	Av. Santa Fe 4632	70m2 aproximados	Funcionaba un local de bebidas, Está en buen estado.
6	Av. Santa Fe 4642	70m2 aproximados	Funcionaba un kiosco y servicio de internet. En excelente estado.
7	Av. Santa Fe 4646	77m2 aproximados	Funcionaba una tienda de ropa femenina. En buen estado.
8	Av. Santa Fe 4650	205m2 aproximados	Funcionaba un bar, cuenta con tres baños, uno para personas con discapacidad. Requiere mejoras.

A efectos identificativos, se acompaña como ANEXO I al presente Pliego el croquis de ubicación de los Inmuebles y fichas de cada Inmueble con información complementaria particularizada.

El oferente podrá cotizar por uno o por más Inmuebles, incluso por la totalidad de los OCHO (8) Inmuebles, describiendo detalladamente la actividad y uso a desarrollar en cada uno, y los proyectos de intervención previsto, siendo posible impulsar proyectos para unificar dos o más Inmuebles dentro del mismo sector (considerando como sectores, a cada uno de las partes en las que está compartimentado el eje comercial a partir de las interrupciones que generan dos ingresos al edificio, indicados en los planos anexos, y que permiten sólo agrupamientos entre los Inmuebles de los renglones 2, 3 y 4, por un lado, y los Inmuebles de los renglones 6, 7 y 8).

La Locación se realiza en el estado en que se encuentran los Inmuebles, conforme a las modalidades y condiciones que se especifican seguidamente.

ARTÍCULO 3º: PLAZO

La presente Locación tendrá un plazo de vigencia de SESENTA (60) meses contados a partir de la suscripción del o de los Contrato/s de Locación (conforme se define más adelante).

ARTÍCULO 4º: PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN

El procedimiento de selección de/ el/los adjudicatarios/s será mediante un Concurso Público sujeto a los términos y condiciones de este Pliego.

El presente Pliego fue aprobado por la Gerencia General el jueves 26 de mayo de 2022 y debe leerse en forma conjunta con **(i)** el Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad (en adelante, el “Reglamento”), cuya última actualización fuera aprobada por el Acta de Directorio N° 44, de fecha 04/03/2021, pudiendo acceder al mismo a través del siguiente link: <https://www.playasferrovias.com.ar/descargas/compras/IF-2021-00000349-PFBA-AF-PFBA-v.1.04-marz.2021.pdf>; y **(ii)** el Programa de Integridad de la Sociedad que fuera aprobado mediante Reunión de Directorio N° 19 de fecha 03/07/2018, en particular lo dispuesto en su artículo 6º “Compras y Contrataciones”. *pudiendo acceder al mismo a través del siguiente link:* https://www.playasferrovias.com.ar/descargas/programa_de_integridad/programa_integridad_pf.pdf (en adelante, el “Programa de integridad”) (conjuntamente denominados la “Reglamentación”).

La presentación de ofertas en el marco de este Concurso 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 aquélla.

ARTÍCULO 5º: VISTA, ADQUISICIÓN, CONSULTAS, CIRCULARES ACLARATORIAS Y CIRCULARES MODIFICATORIAS AL PLIEGO

5.1 Vista. Cualquier persona podrá tomar vista del Pliego en el sitio web de la Sociedad: <https://www.playasferroviarias.com.ar/>.

El Pliego se encuentra a disposición de los interesados para su adquisición sin costo alguno en el apartado de “Compras y contrataciones” en el sitio web de la Sociedad: <http://www.playasferroviarias.com.ar/transparencia/> .

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.

5.2 Consultas al Pliego. Los interesados podrán formular consultas al Pliego a la dirección de correo electrónico info@playasferroviarias.com.ar, hasta 3 días hábiles previos a la fecha fijada como límite de cierre de recepción de las ofertas, es decir hasta el 16 de junio de 2022 a las 16:00 horas. No se aceptarán consultas realizadas fuera del término establecido.

5.3 Circulares Aclaratorias y Modificadorias al Pliego. La Sociedad podrá elaborar, emitir y comunicar Circulares Aclaratorias y Circulares Modificadorias 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/>.

5.4.1. Las **Circulares Aclaratorias** serán difundidas, publicadas y comunicadas con al menos DOS (2) días hábiles de antelación a la fecha fijada para la apertura de ofertas.

5.4.2. Las **Circulares Modificadorias** serán difundidas, publicadas y comunicadas con al menos DOS (2) días hábiles de antelación a la fecha fijada para la apertura de ofertas. En este caso podrá establecerse una nueva fecha de apertura de ofertas.

Las circulares serán incluidas como parte integrante del presente Pliego y se difundirán en el sitio de internet de PFBA.

ARTÍCULO 6º: FORMA Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS. FECHA DE APERTURA 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. sita en la calle Tucumán 500, CABA. Las mismas serán recibidas hasta las 17:00 horas del día 23 de junio de 2022, ante la presencia de personal de la Gerencia de Administración y Finanzas quien recibirá los mismos y entregará constancia de recepción de las ofertas.

La presentación de la oferta significará de parte del oferente el pleno conocimiento y aceptación de las normas y cláusulas que rijan el procedimiento de selección al que se presente, por lo que no será necesaria la presentación de los pliegos firmados junto con la oferta.

ARTÍCULO 7º: PRESENTACIÓN Y CONTENIDO DE LAS OFERTAS

Las ofertas deberán ser redactadas en idioma nacional, debiendo la documentación presentarse en copia simple suscripta en todas sus hojas por el oferente, en el caso de ser Persona Humana, que actúe mediante Apoderado el mismo deberá de suscribir todas las hojas y en el caso de que la presentación sea de una Persona Jurídica, deberá firmarla el Representante Legal o Apoderado en todas sus hojas, lo cual constituirá una declaración jurada de copia fiel respecto de la documentación original.

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.

No obstante ello, el oferente debe comunicarle en su propuesta a PFBA, cuál será el vehículo societario o actividad a desarrollar en el Inmueble objeto de Locación de este Concurso Público.

Podrán participar del presente Concurso Público las personas humanas o jurídicas que reúnan los siguientes requisitos:

7.1 REQUISITOS ADMINISTRATIVOS:

7.1. ANEXO II: Declaración Jurada de Intereses. Decreto N° 202/17: De conformidad con la Resolución N° 11 E/17 de la Secretaria 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 N° 202/17. En el caso de darse alguno de los supuestos previstos en los artículos N° 1 y 2 del Dec. N° 202/17, Playas aplicará, en su oportunidad, el procedimiento y trámite establecido en el art. 4° de dicha normativa. Asimismo, se lleva a vuestro conocimiento los funcionarios con competencia de decisión sobre la presente:

Autorización y Aprobación:

- i. PRESIDENTE DE PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A. - JUAN SANTIAGO FRASCHINA.
- ii. VICEPRESIDENTE DE PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A. - JUAN AGUSTÍN DEBANDI.
- iii. DIRECTORA TITULAR DE PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A. - ALESIA HURTADO.

iv. GERENTE GENERAL DE PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A. - GUIDO MIGUEL AGOSTINELLI.

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

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 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 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 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.

7.1. ANEXO III: Declaración Jurada de Persona habilitada para contratar con la Sociedad: Las ofertas deberán acompañarse con la declaración jurada que se encuentra adjunta como ANEXO III referido a personas habilitadas para comprar con la Sociedad. La adjudicación queda sujeta a la presentación de esta documentación.

PERSONAS NO HABILITADAS. No podrán contratar con la Sociedad:

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

- 2) 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.
- 3) Las personas humanas o jurídicas que no hubieran cumplido con sus obligaciones tributarias o previsionales;
- 4) Los empleadores incluidos en el Registro Público de Empleadores con Sanciones Laborales (REPSAL) durante el tiempo que permanezcan en dicho registro.
- 5) Las personas que se encuentren incluidas en el registro de deudores alimentarios morosos.
- 6) Funcionarios de la Administración Pública Nacional o sus parientes en segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad.
- 7) Personas Jurídicas controladas directa o indirectamente por funcionarios o empleados de la Administración Pública Nacional o sus parientes en segundo grado de consanguinidad o primer grado de afinidad.
- 8) Toda persona que resulte inhabilitada de acuerdo a regímenes especiales.

7.1 Formulario de Declaración Jurada N° 522/A solicitado en el Anexo III (ANEXO III: DECLARACIÓN JURADA DE PERSONA HABILITADA A CONTRATAR CON LA SOCIEDAD);

7.1. ANEXO IV: Declaración jurada.

Las ofertas deberán acompañarse con la declaración jurada subscripta por los Oferentes que se encuentra adjunta como ANEXO IV (“Declaración jurada IV”) al Pliego.

7.2.a) DOCUMENTACIÓN FORMAL:

La presentación de cada oferta se hará a través de un sobre cerrado en la fecha y lugar indicado en el artículo 6 del presente Pliego, ante la presencia de un Escribano Público, quien certificará que se cumplan con los requisitos y documentación a presentar en la fecha establecida por el Pliego, la digitalización de la misma mediante un correo electrónico a la casilla de correo de la Sociedad info@playasferrovias.com.ar, cumpliendo con todos los requerimientos exigidos en el presente Pliego.

El oferente deberá presentar su oferta acompañando la información y documentación que se detalla a continuación:

a. Índice de Presentación: detallando contenido; número de fojas y respetando el siguiente orden.

b. Solicitud de Admisión: la misma deberá contener la siguiente información:

- b.1. Identificación fehaciente de la contratación en la que se solicita se admita la propuesta.

b) 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 DE BUENOS AIRES S.A. Se adjunta al presente el **ANEXO XI (“ACTA DE CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO ESPECIAL Y CORREO ELECTRÓNICO”)**.

c) ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN:

c.1. 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 el Concurso 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-personalmente>;
4. Certificado de Registro de Deudores Alimentarios Morosos.

c.2. 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
3. La persona que actúe en representación de la sociedad deberá presentar la documentación y/o el instrumento que acredite que posee mandato vigente y suficiente para obligar al oferente en los términos del presente Pliego. En caso de tratarse de personas jurídicas en formación, no será necesaria la presentación de la inscripción en dicho Registro. Asimismo, respecto de las personas humanas que representen 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. En tal sentido deberán presentar completo y firmado el Anexo que se adjunta al presente como

ANEXO IV Declaración de la Personería Invocada.

4. últimos 3 Estados Contables, certificado por el Consejo Profesional.

c.3. En caso de tratarse de un fideicomiso:

Presentar copia certificada del contrato del fideicomiso y constancia de inscripción en el registro correspondiente. El fiduciario, fiduciantes, beneficiarios y eventualmente fideicomisarios deberán presentar asimismo la documentación requerida en el presente Pliego según se trate de personas humanas o jurídicas.

c.4. 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.

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.

c.5. En caso de Uniones Transitorias de empresas (UT), deberán prever en sus contratos la solidaridad de la totalidad de los integrantes.

d) DECLARACIÓN JURADA SOBRE EL ESTADO DEL INMUEBLE ANEXO X:

Los oferentes deberán acompañar una Declaración Jurada en la que declaran tener conocimiento del estado del/os Inmueble/s y su situación física actual, la cual obra como ANEXO X del presente Pliego. En el caso que fuera necesario, los interesados en presentar ofertas podrán coordinar visitas al inmueble conforme lo establecido en el artículo 7.2 del presente Pliego. 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.

e) DECLARACIÓN JURADA N° 522/A

A los fines de completar y presentar el Formulario de Declaración Jurada N° 522/A solicitado en el Anexo III (ANEXO III: DECLARACIÓN JURADA DE PERSONA HABILITADA A CONTRATAR CON LA SOCIEDAD); el interesado deberá ingresar a la página de AFIP, con clave fiscal y habilitar el servicio denominado “DDJJ Ley 17.250 – Formulario 522/A.” completarlo con nombre, CUIT y presentarlo firmado y adjunto al resto de la documentación que compone la oferta.

f) ANEXOS V (en caso de corresponder), X y XI, del presente Pliego, completos y suscriptos por Representante Legal o Apoderado con facultades suficientes para representar y obligar a la persona que se presente como oferente.

g) Propuesta Económica (ANEXO VI), expresada en los términos del artículo 7.4. del presente Pliego.

CAUSALES DE DESESTIMACIÓN DE LA OFERTA

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

- a) Si el precio cotizado mereciera la calificación de vil o no serio.
- b) 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.
- c) Si estuviera escrita con lápiz o con un medio que permita el borrado y reescritura sin dejar rastros.
- d) Si contuviera condicionamientos.
- e) Si contuviera cláusulas en contraposición con las normas que rigen la contratación o que impidiera la exacta comparación con las demás ofertas.
- f) Cuando contuviera errores u omisiones esenciales.
- g) Si no se acompañare la garantía de mantenimiento de oferta o la constancia de haberla constituido. En los pliegos de bases y condiciones particulares no se podrán prever otras causales de desestimación no subsanables de ofertas.

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

• **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 desde el punto de vista del precio y la calidad. La subsanación de deficiencias se posibilitará en toda cuestión relacionada con la constatación de datos o información de tipo histórico obrante en bases de datos de organismos públicos, o que no afecten el principio de igualdad de tratamiento para interesados y oferentes. 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.

7.2.b) 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 (convertidas a pesos al valor de la fecha de su constitución), de las siguientes formas o combinaciones de ellas, a elección del oferente:

- a. En efectivo, mediante depósito bancario en Pesos en la Cuenta de Playas: Cta. N° 0110075422 de la Sucursal N° 48 del Banco de la Nación Argentina o transferencia bancaria electrónica a través del CBU 0110011220001100754220 – CUIT 30-71487054-4.
- b. Con cheque certificado contra una entidad bancaria de la República Argentina, a la orden de Playas con firma certificada por la entidad bancaria, con preferencia del lugar donde se realice el procedimiento de selección o el domicilio de Playas, quien deberá depositar el cheque dentro de los plazos que rijan para estas operaciones.
- c. Con aval bancario otorgado por un banco de la República Argentina, extendida a favor de la Sociedad y constituyéndose dicho banco en fiador y co-deudor solidario, liso, llano y principal pagador, con renuncia a los beneficios de división y excusión, así como al beneficio de interpelación judicial previa, en los términos de lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación.
- d. 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 VIII con requisitos para su confección.

Asimismo, destacamos que las garantías de mantenimiento de la oferta serán constituidas, y oportunamente renovadas, por el plazo de validez de aquella indicado en el Artículo 9° de este Pliego. Todas las garantías deberán cubrir el total cumplimiento de las obligaciones contraídas y serán devueltas al oferente dentro de los VEINTE (20) días de notificada la adjudicación, o el acto por el cual se ponga fin al procedimiento de selección.

El original o el certificado de la garantía constituida deberá ser entregada en las oficinas de Playas, sito en Tucumán N° 500, CABA, en el horario entre las 10 hs. a 17 hs., dentro del plazo de VEINTICUATRO (24) horas, contado a partir del Acto de

Apertura. Caso contrario la oferta será desestimada.

No será necesario que los oferentes presenten garantía de mantenimiento de oferta cuando el monto de las mismas no supere la suma equivalente a 55.000 (cincuenta y cinco mil) UVAs, teniendo en cuenta la cotización de la UVA publicada por el Banco Central de la República Argentina vigente el día hábil anterior a la fecha de presentación de la oferta.

7.2.c) ESTADO DE CONDICIÓN DEL INMUEBLE. CERTIFICADO DE INSPECCIÓN:

La participación y la presentación de ofertas bajo el presente Concurso implicarán el pleno conocimiento y la aceptación del estado de conservación y de ocupación de los Inmuebles.

La Sociedad no hace ninguna declaración sobre el valor, el potencial de ingresos o la adecuación de los Inmuebles 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, se recomienda a todos los oferentes que, en forma previa a la presentación de una oferta, realicen una inspección ocular de los Inmuebles para evaluar las condiciones de los mismos.

Sin perjuicio de lo expuesto, ningún oferente, haya visitado o no los Inmuebles, tendrá derecho a compensación alguna por los mayores costos o pérdidas asociadas a su falta de conocimiento respecto del estado de los mismos.

Los Inmuebles estarán disponibles para su inspección el día 14 de junio de 2022, a las 14 horas.

Los oferentes que visiten los Inmuebles deberán coordinar la extensión del correspondiente certificado de visita a los Inmuebles, cuyo modelo se adjunta al presente Pliego como ANEXO V, a través del mail: info@playasferroviarias.com.ar.

El mismo deberá solicitarse hasta DOS (2) días hábiles antes de la fecha fijada para la apertura de ofertas y deberá ser presentado junto con la oferta.

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 respecto del inmueble y su situación física.

7.3 BASE DE COTIZACIÓN. CANON PROPUESTO A PAGAR POR EL LOCATARIO:

La Sociedad ha establecido un canon de referencia mensual expresado en Unidades de Valor Adquisitivo ("UVA") para la/s Locación/es conforme el siguiente detalle de cada uno de los Inmuebles (en adelante el "Canon de Referencia").

A solicitud de Playas Ferroviarias, y a efectos de establecer el/los valor/es del Canon de Referencia, el Banco Ciudad de Buenos Aires efectuó las tasaciones de los Inmuebles entre los días 1° y 2 de diciembre de 2020. En tal sentido, se procedió a convertir los valores de tasación a UVAs de acuerdo con la cotización publicada por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (“BCRA”) vigente el día de la tasación. Finalmente, a los fines de establecer el/los valor/es del Canon de referencia para el presente procedimiento del Concurso, se adicionó un margen de 20% sobre aquellos valores.

A continuación, se detallan las tasaciones efectuadas, la conversión a valores UVA, y el/los Canon/es de Referencia sobre el/los que se registró el presente procedimiento:

7.4.1 Detalle del Canon Referencia convertido a UVAs:

REGLÓN	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	CÁNON REFERENCIA MENSUAL DE CONCURSO
1	Av. Santa Fe 4612	55m2 aproximados	1.715,66 UVAS
2	Av. Santa Fe 4624	54 m2 aproximados	1.696,39 UVAS
3	Av. Santa Fe 4626	53 m2 aproximados	1.698,57 UVAS
4	Av. Santa Fe 4628	70m2 aproximados	1.737,17 UVAS
5	Av. Santa Fe 4632	70m2 aproximados	2.065,30 UVAS
6	Av. Santa Fe 4642	70m2 aproximados	1.966,27 UVAS
7	Av. Santa Fe 4646 -	77m2 aproximados	2.316,23 UVAS

8	Av. Santa Fe 4650	205m2 aproximados	5.404,54 UVAS
---	-------------------	-------------------	---------------

7.4.2 El oferente deberá expresar el canon que ofrezca para la Locación mensual en UVAS debiendo presentar a tal efecto el formulario de propuesta económica que se acompaña al presente Pliego como **ANEXO VI (“PROPUESTA ECONÓMICA”)** debidamente completado y firmado.

La cotización deberá contener:

1.- Precio unitario y cierto, en números, con referencia a la unidad de medida establecida en el Pliego, el precio total del renglón, y el total general de la cotización, expresado en letras y números, determinados en UVAs. El precio cotizado será el precio final que deba pagar la jurisdicción o entidad contratante por todo concepto.

3.- El oferente podrá cotizar por uno, varios o todos los renglones.

ARTÍCULO 8º: CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA LOCACIÓN

Las mismas se encuentran descritas en el ANEXO VII que integra el presente Pliego.

ARTÍCULO 9º: PLAZO DE MANTENIMIENTO DE LA 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, las ofertas serán renovadas automáticamente por idéntico plazo, de no mediar notificación expresa en contrario de parte de los oferentes con una antelación de DIEZ (10) días corridos a la fecha de vencimiento de las mismas.

ARTÍCULO 10º: REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LAS ASEGURADORAS QUE EMITAN PÓLIZAS DE SEGURO DE CAUCIÓN

Las pólizas de seguro de caución solo serán admitidas cuando fueran emitidas por compañías de seguros habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN para operar en el ramo y cumplan con los requisitos que establece el ANEXO VIII de este Pliego.

ARTÍCULO 11º: APERTURA DE OFERTAS Y VISTAS

La apertura de ofertas se efectuará el día y en el horario establecidos en el presente Pliego, y se procederá a la apertura de los sobres en presencia de un escribano de la Escribanía General del Gobierno de la Nación del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos o, en su defecto, del escribano que la Sociedad designe, y de todos aquellos que desearan 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 DOS (2) días, contados a partir del día hábil siguiente al de la apertura. En el supuesto que exista un único oferente, se podrá prescindir del cumplimiento del término indicado anteriormente.

ARTÍCULO 12°: CRITERIO DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

El criterio de selección de la oferta más conveniente recaerá en factores de interés en el marco del proyecto de integración urbana que la Sociedad tiene para el antiguo Playón Ferroviario de Palermo, en función de las propuestas de uso y actividad a desarrollar y de factores económicos.

En tal sentido, la Comisión Evaluadora (en adelante, la “Comisión”) evaluará la totalidad de ofertas, para el caso que en la primera y segunda oferta más conveniente existiese una diferencia del DIEZ POR CIENTO (10%) del valor de las ofertas, se priorizará aquella que tenga un uso o actividad que revista un interés particular en el marco del proyecto general de integración urbana que desarrolla la Sociedad sobre la totalidad del antiguo playón ferroviario de Palermo, ya sea por la función social o su vehículo societario, por coadyuvar a revitalizar la dinámica del centro de transbordo “Pacífico”, o por su valor en el marco del proceso de inserción con el entorno barrial. También pondrá en consideración las distintas ofertas combinadas, evaluando la forma de adjudicación que permitan una mayor ocupación de los locales, en tanto Frente Comercial a revitalizar.

Se deja constancia de que no podrán resultar adjudicatarios de la presente contratación, quienes se encuentren en mora en el cumplimiento de obligaciones con la Sociedad y/o con la AFIP, quienes no hubieran cumplido con sus obligaciones tributarias o previsionales y quienes registren juicios contra la Sociedad.

Los oferentes deberán contemplar la posibilidad de dar, a solicitud de la Sociedad y durante el período de evaluación de las ofertas, respuestas a todo tipo de aclaraciones, incluyendo la provisión de documentación adicional y detalles de ciertos antecedentes.

La Sociedad no está obligada a adjudicar el presente Concurso a oferente alguno.

ARTÍCULO 13°: EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS. PREADJUDICACIÓN. IMPUGNACIÓN

La Comisión revisará y analizará la totalidad de las ofertas presentadas 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 a los criterios expuestos anteriormente.

Tal como se mencionara *ut supra*, la Comisión Evaluadora seleccionará la primera y segunda oferta más conveniente y si existiese una diferencia del DIEZ POR CIENTO (10%) del valor de las ofertas, se priorizará aquella que tenga un uso o actividad que revista un interés particular en el marco del proyecto general de integración urbana que desarrolla la Sociedad sobre la totalidad del antiguo playón ferroviario de Palermo, ya sea por la función social o su vehículo societario, por coadyuvar a revitalizar la dinámica del centro de transbordo “Pacífico”, o por su valor en el marco del proceso de inserción con el entorno barrial. También pondrá en consideración las distintas ofertas combinadas, evaluando la forma de adjudicación que permitan una mayor ocupación de los locales, en tanto Frente Comercial a revitalizar.

El dictamen de evaluación de las ofertas (el “Dictamen”) 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.

Se podrá impugnar el Dictamen de evaluación de las ofertas dentro de los TRES (3) días de su difusión en el sitio web de la Sociedad.

Se deja constancia que, quien oferte por DOS (2) o más Inmuebles y sea adjudicatario en UNO (1), no necesariamente será adjudicatario en el resto de las ofertas si existiese para el mismo una oferta más conveniente. En este sentido si el oferente por no resultar adjudicatario de la totalidad de Inmuebles a los que se presentó no quisiera continuar con la oferta del que sí fue adjudicado, PFBA se quedará con el valor de la garantía establecido en el mantenimiento de oferta del Inmueble que el oferente haya desistido.

ARTÍCULO 14°: ADJUDICACIÓN

La adjudicación del presente Concurso se realizará, por renglón, y/o por varios renglones y/o por todos los renglones, a favor de la/s oferta/s más conveniente conforme conforme se detalla a continuación.

El Gerente General, una vez recibida el Dictamen de preadjudicación emitido por la Comisión, resolverá la aprobación de la pre adjudicación del presente Concurso a favor de la/s oferta/s que, cumpliendo con todos los requerimientos administrativos, técnicos y económicos, al solo criterio de la Sociedad, resulte/n la/s más conveniente/s.

Luego el Gerente General, propondrá al Directorio de la Sociedad la adjudicación a uno o más oferentes determinados, quien adjudicará el/los contrato/s a favor de la oferta más conveniente.

La Sociedad podrá dejar sin efecto el procedimiento de contratación en cualquier momento anterior al perfeccionamiento del presente Concurso, sin lugar a indemnización alguna a favor de los interesados u oferentes.

La adjudicación será notificada al adjudicatario y al resto de los oferentes dentro de

los DIEZ (10) días el acta respectiva (de la notificación de adjudicación resuelta en la Reunión de Directorio de la Sociedad) mediante su difusión en el sitio web de la Sociedad: <http://www.playasferrovias.com.ar/transparencia/> y/o mediante correo electrónico.

ARTÍCULO 15°: FIRMA DEL CONTRATO DE LOCACIÓN. MOMENTO DEL PERFECCIONAMIENTO. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO. MODALIDAD.

A los fines de la suscripción del/los contrato/s, PFBA comunicará dentro de los DIEZ (10) días de notificada la adjudicación, al/los adjudicatarios/s, la fecha, hora y lugar para la suscripción del contrato de locación (el “Contrato de Locación”) sobre el/los Inmueble/s lo que producirá el perfeccionamiento del mismo.

Si el adjudicatario desistiere en forma expresa del contrato antes del plazo fijado para su cumplimiento o no constituyera la garantía de cumplimiento de contrato vencido el plazo de la intimación para ello, se procederá a la rescisión del mismo y 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.

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

El/los adjudicatario/s deberá/n informar al momento de suscribir el Contrato de Locación respectivo la Garantía de Cumplimiento del Contrato elegida por ellos, equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) del monto total de la oferta en pesos, debiendo dentro de los DIEZ días hábiles de suscripto el citado Contrato de Locación presentar la documentación relacionada con la garantía de cumplimiento del contrato, la cual deberá ser cumplimentada, de las siguientes formas o combinaciones de ellas, a elección del oferente:

- a. En efectivo, mediante depósito bancario en Pesos en la Cuenta de Playas: Cta. N° 0110075422 de la Sucursal N° 48 del Banco de la Nación Argentina o transferencia bancaria electrónica a través del CBU 0110011220001100754220 – CUIT 30-71487054-4.
- b. Con cheque certificado contra una entidad bancaria de la República Argentina, a la orden de Playas con firma certificada por la entidad bancaria, con preferencia del lugar donde se realice el procedimiento de selección o el domicilio de Playas, quien deberá depositar el cheque dentro de los plazos que rijan para estas operaciones.
- c. Con aval bancario otorgado por un banco de la República Argentina, extendida a favor de la Sociedad y constituyéndose dicho banco en fiador y co-deudor solidario, liso, llano y principal pagador, con renuncia a los beneficios de división y excusión, así como al beneficio de interpelación judicial previa, en los términos de lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación.

- d. 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. La póliza del seguro que sea contratado deberá estar endosada a favor de, e incluir como coasegurado a Playas, y deberá contener una cláusula de no repetición contra la Sociedad y con renuncia a los beneficios de división y excusión, por parte de la compañía de seguros relevante, sin perjuicio de las demás condiciones que puedan serle aplicables de conformidad con lo establecido en el Contrato de Locación. Esta garantía deberá actualizarse cada doce (12) meses, tomando como monto de referencia la cantidad total de UVAS adjudicadas al valor de la UVA vigente el último día hábil previo al mes de actualización conforme la cotización publicada por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA o quien en el futuro lo reemplace. Esta garantía no reconocerá interés alguno y será devuelta al adjudicatario dentro de los VEINTE (20) 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. Se adjunta ANEXO VIII con requisitos para su confección.

Todas las garantías deberán cubrir el total cumplimiento de las obligaciones contraídas y serán devueltas al oferente dentro de los VEINTE (20) días de notificada la adjudicación, o el acto por el cual se ponga fin al procedimiento de selección.

El original o el certificado de la garantía constituida deberá ser entregada en las oficinas de Playas, sito en Tucumán N° 500, CABA, en el horario entre las 10 hs. a 17 hs., dentro de los DIEZ (10) días hábiles de suscripto el Contrato de Locación respectivo.

ARTÍCULO 16°: 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 pudieren entregarse los Inmuebles 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. Esta situación no generará derecho a indemnización en concepto de lucro cesante, sino únicamente a la indemnización del daño emergente que resulte debidamente acreditado.

ARTÍCULO 17°: 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 correspondiente a cada canon será el que arroje la cotización de la Unidad de Valor Adquisitivo (“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 que se informe en la correspondiente factura. El precio se pacta por períodos de mes entero, por lo que, si el LOCATARIO desocupara el/los Inmueble/s antes de fin de mes, deberá pagar a Playas el Precio en forma íntegra para dicho mes.

ARTÍCULO 18°: 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 cinco por ciento (5%) 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 los quince (15) días de notificada la rescisión, sin perjuicio de los daños y perjuicios que Playas pueda reclamar por estas circunstancias.

ARTÍCULO 19°: 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 los 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, 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 los Inmuebles.

ARTÍCULO 20°: ENTREGA DE LOS INMUEBLES

El Locatario recibe el/los Inmueble/s en el estado de ocupación, conservación y mantenimiento en el que se encuentran.

ARTÍCULO 21°: MODIFICACIONES DE LOS INMUEBLES

El Locatario no podrá realizar modificaciones al Inmueble sin previa conformidad por escrito de Playas. En el caso de resultar necesario y con la previa autorización escrita 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 que sea, todas las mejoras edilicias, tecnológicas o de cualquier tipo incorporadas a el/los Inmueble/s con voluntad de permanencia que el Locatario, por sí o por terceros, haya introducido en el/los Inmueble/s 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 22°: 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 23°: CONTRATO DE LOCACIÓN

El Contrato de Locación se ajustará sustancialmente al modelo que como ANEXO IX forma parte integrante del presente Pliego, juntamente con los anexos mencionados en el mismo.

ARTÍCULO 24°: ACTA DE RESTITUCIÓN Y DESOCUPACIÓN

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

ARTÍCULO 25°: FALTA DE RESTITUCIÓN DE LOS INMUEBLES 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 quince por ciento (15%) 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 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 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 26°: 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 27°: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA DEL CONTRATO

Queda expresamente prohibido al Locatario transferir o ceder total o parcialmente los derechos emergentes del Pliego y del Contrato de Locación a cualquier tercero. Queda expresamente prohibido la sublocación de los Inmuebles. Al Locatario que lo hiciere, la Sociedad estará en todo su derecho de resolver el Contrato de Locación por culpa del Locatario sin derecho a reclamo ni indemnización alguna por parte del Locatario, ni de los terceros involucrados, hayan o no contratado con el Locatario.

ARTÍCULO 28°: 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 por mora en el cumplimiento de sus obligaciones;
- iii. Rescisión unilateral por parte de Playas en caso de incumplimiento de las obligaciones del oferente/cocontratante por su responsabilidad;
- iv. Derecho de Playas de reservar reclamar por daños y perjuicios.

b) Sanciones:

Sin perjuicio de las correspondientes penalidades, los oferentes o cocontratantes podrán ser pasibles sanciones, en los supuestos de incumplimiento de sus obligaciones:

- i. Apercibimiento
- ii. Suspensión; se aplicará una suspensión para contratar con la Sociedad, por un plazo de hasta UN (1) año, al proveedor que: ii.a) resultando adjudicatario no cumpla con lo estipulado el presente Pliego por su exclusiva

responsabilidad; ii.b) le fuere rescindido parcial o totalmente la contratación por causas que le fueren imputables.

- iii. Inhabilitación: Serán inhabilitados para contratar con la Sociedad, por el tiempo que duren las causas de la inhabilitación, quienes se encuentran incurso en alguna de las causales de inhabilitación para contratar establecidas en el artículo 7.1 del presente Pliego.

ARTÍCULO 29°: DOCUMENTOS DEL CONCURSO

Todos los documentos que integran la convocatoria al presente Concurso serán considerados como recíprocamente explicativos.

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

- a) El Contrato de Locación;
- b) La oferta del adjudicatario;
- c) El Pliego; y
- d) El Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad

ARTÍCULO 30°. FINALIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

El informe de adjudicación emitido por la Gerencia General que dará lugar a la finalización del procedimiento, será notificado al adjudicatario o adjudicatarios y al resto de los oferentes, dentro de los TRES (3) días de dictado el acto respectivo.

ARTÍCULO 31°: JURISDICCIÓN

Para toda divergencia relacionada con el presente Concurso, 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 32°: ANEXOS

Resultan parte constitutivas del presente Pliego los Anexos que se indican seguidamente:

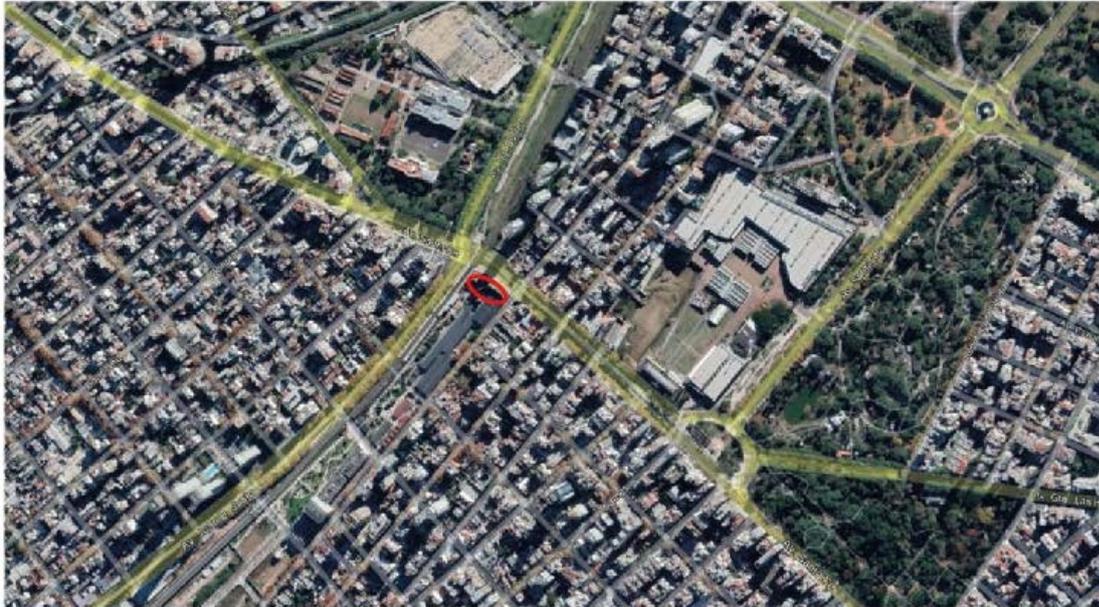
ANEXO I	Croquis de ubicación
ANEXO II	Declaración jurada de intereses Dec. N° 202/17
ANEXO III	Declaración Jurada de Persona Habilitada a contratar con la Sociedad
ANEXO IV	Declaración de la Personería Invocada
ANEXO V	Certificado de visita a los Inmuebles

ANEXO VI	Formulario de propuesta económica
ANEXO VII	Características y especificaciones Técnicas de la Locación
ANEXO VIII	Requisitos para la contratación y confección de los seguros
ANEXO IX	Modelo de Contrato de Locación
ANEXO X	Declaración Jurada sobre estado del Inmueble
ANEXO XI	Constitución de domicilio especial y correo electrónico

**ANEXO I
CROQUIS DE UBICACIÓN**

Ubicación de los Inmuebles

1. Localización del inmueble respecto a su entorno



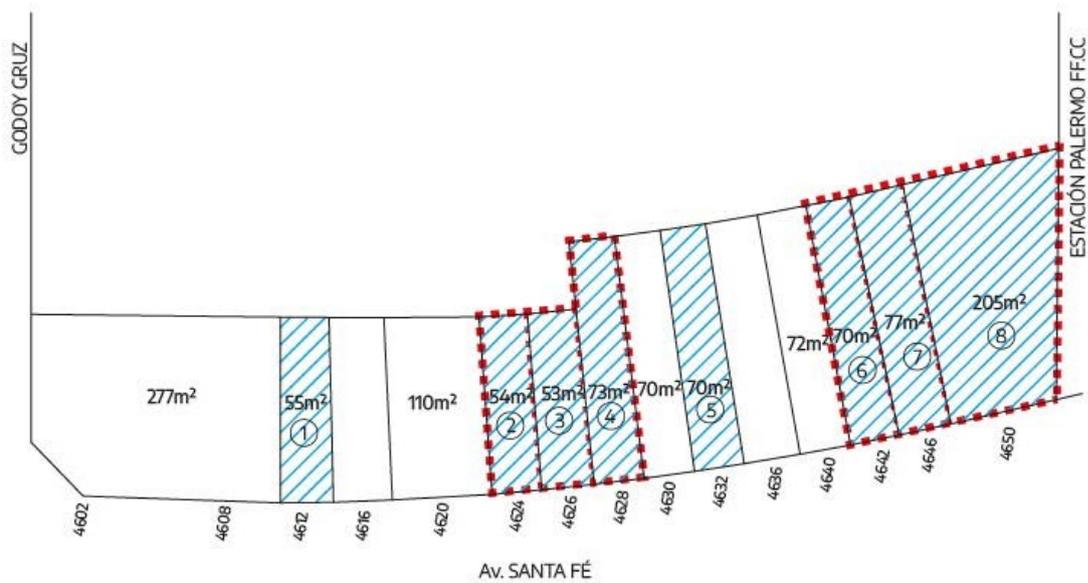
2. Planta general del inmueble

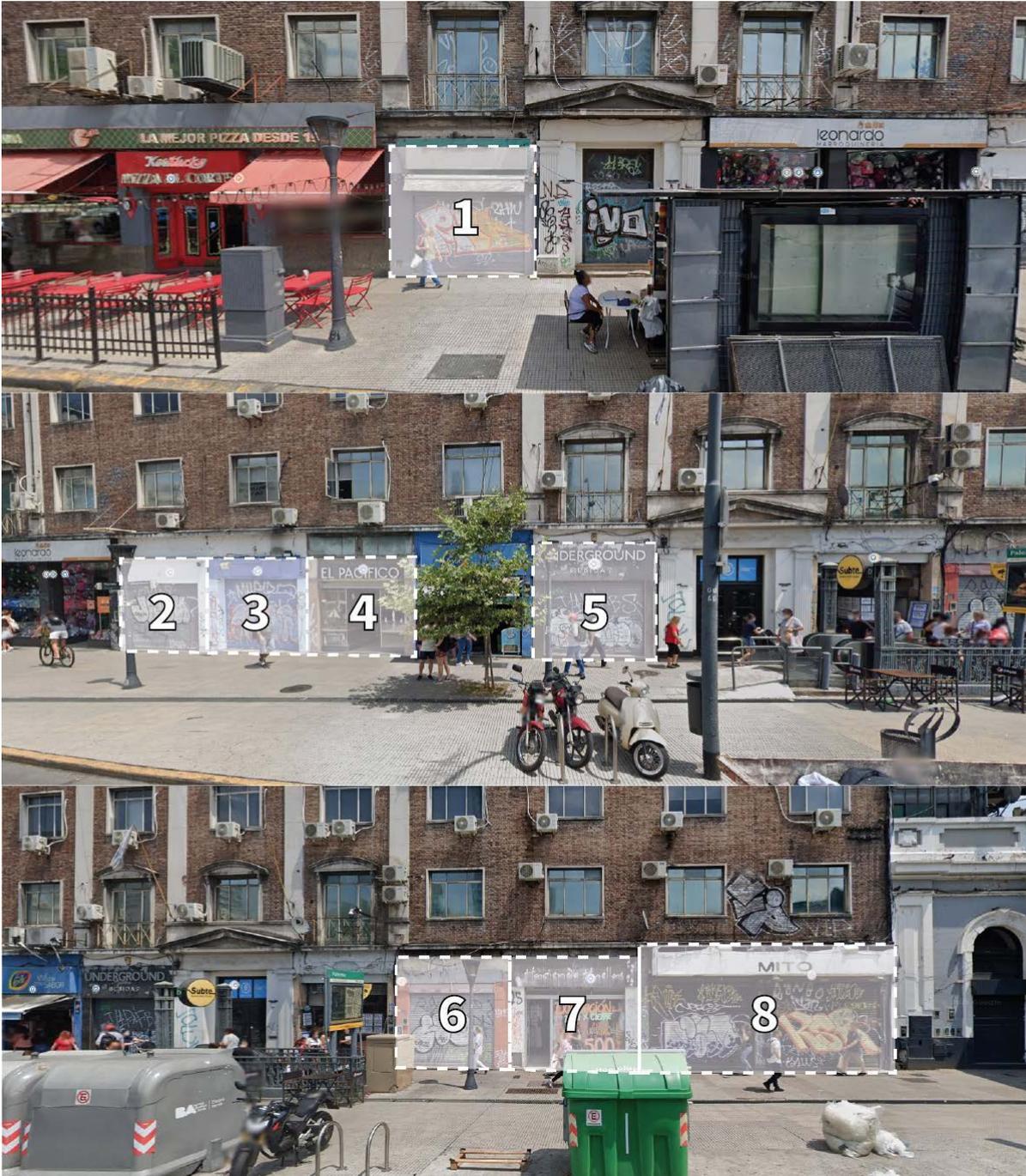
Renglón 1: Av. Santa Fe 4612
Renglón 2: Av. Santa Fe 4624

Renglón 3: Av. Santa Fe 4626
Renglón 4: Av. Santa Fe 4628

Renglón 5: Av. Santa Fe 4632
Renglón 6: Av. Santa Fe 4642

Renglón 7: Av. Santa Fe 4646
Renglón 8: Av. Santa Fe 4650





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

Tipo de declarante: Persona humana

Nombres	
Apellidos	
CUIT	

Vínculos a declarar

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

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

Vínculo

¿Con cuál de los siguientes funcionarios?

(Marque con una X donde corresponda)

Presidente de la Nación	
Vicepresidenta de la Nación	
Jefe de Gabinete de Ministros	
Ministros	
Autoridad con rango de ministro en el Poder Ejecutivo Nacional	
Juan Santiago Frascina, Presidente de Playas Ferroviarias	
Juan Agustín Debandi, Vicepresidente de Playas Ferroviarias	
Alessia Hurtado, Directora Titular.	
Paloma Garay Santaló, Directora Suplente de Playas Ferroviarias	
Alejandro Andrés Merediz, Director Suplente de Playas Ferroviarias	
Martín Miguel Cosentino Moreto, Director Suplente de Playas Ferroviarias	
Guido Agostinelli, Gerente General 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 N° 202/17.

.....
Firma

.....
Aclaración

.....
Fecha y lugar

ANEXO II
DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES - DECRETO 202/2017

Tipo de declarante: Persona jurídica

Razón Social	
CUIT/NIT	

Vínculos a declarar

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

(Marque con una X donde corresponda)

SI	NO
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	
Guido Agostinelli, Gerente General de Playas Ferroviarias	
Juan Santiago Fraschinai, Presidente de Playas Ferroviarias	
Juan Agustín Debandi, Vicepresidente de Playas Ferroviarias	
Alesia Hurtado, Directora Titular 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 N° 202/17.

.....
Firma

.....
Aclaración

.....
Fecha y Lugar

**PACTO DE INTEGRIDAD
entre PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A y los
oferentes CONCURSO N°1**

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

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

1. Los oferentes y PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A. asignan importancia a la presentación de propuestas en un entorno libre, imparcial, transparente, competitivo y no sujeto a abuso.

2. A los oferentes les complace confirmar que:

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

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

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

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

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

I) Lograr la adjudicación del contrato.

II) Lograr cambios sustanciales en el contrato respecto de los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares, ya sea ajustando el precio, las especificaciones, los plazos o cualquier otro componente importante que afecte los principios de concurrencia, igualdad o transparencia.

III) Lograr que sean aprobados por servidores públicos o por el interventor del contrato (o por su personal) resultados por debajo de los parámetros propuestos y pactados con PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.

IV) Evadir impuestos, derechos, licencias o cualquier otra obligación legal que se debiera cumplir.

ANEXO III

DECLARACIÓN JURADA DE PERSONA HABILITADA PARA CONTRATAR CON LA SOCIEDAD:

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de de 2022

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) Funcionarios de la Administración Pública Nacional o sus parientes en segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad.
- g) Personas Jurídicas controladas directa o indirectamente por funcionarios o empleados de la Administración Pública Nacional o sus parientes en segundo grado de consanguinidad o primer grado de afinidad.
- h) Toda persona que resulte inhabilitada de acuerdo a regímenes especiales.

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

Firma:.....

Aclaración:.....

Tipo y N° de Documento:.....

ANEXO IV
Declaración de la Personería Invocada.

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 ulterioridad y que el poder empleado no le ha sido revocado ni limitado en forma alguna.

Firma:.....

Aclaración:.....

FECHA:.....

**ANEXO V
CERTIFICADO DE VISITA A LOS INMUEBLES**

El que suscribe:....., Documento de Identidad N°:....., 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 Av. Santa Fe N° en el Barrio de Palermo, Comuna 14, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, con una superficie aproximada de METROS CUADRADOS (..... m2), 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 el CONCURSO N°....., para la locación de derechos de uso y explotación comercial de dichos inmuebles, cuya apertura de sobres se prevé para el día:.....

Atentamente.

Firma:.....

Nombres y Apellido:.....

Documento de Identidad:.....

Empresa Representada:.....

Domicilio:.....

Teléfono N°.....

Firma y Aclaración:
personal de **PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.**

	DIRECCIÓN	Superficie
1	Av. Santa Fe 4612	55m2 aproximados
2	Av. Santa Fe 4624	54 m2 aproximados
3	Av. Santa Fe 4626	53 m2 aproximados
4	Av. Santa Fe 4628	70m2 aproximados
5	Av. Santa Fe 4632	70m2 aproximados
6	Av. Santa Fe 4642	70m2 aproximados
7	Av. Santa Fe 4646	77m2 aproximados
8	Av. Santa Fe 4650	205m2 aproximados

**ANEXO VI
 FORMULARIO DE PROPUESTA
 ECONÓMICA CONCURSONº1
 (Por los inmuebles que sean de interés locar)**

El que suscribe Documento Nacional de Identidad.....en nombre propio / representación de la Empresa con domicilio en Localidad teléfono mail N° de CUIT y con poder suficiente para obrar en su nombre, luego de interiorizarse de las condiciones particulares que rigen la presente compulsa, cotiza el siguiente precio.

REGLÓN	DIRECCIÓN	PLAZO	CANON OFERTADO MENSUALMENTE DE LA LOCACIÓN EN UVAS
1	Av. Santa Fe 4612	60 MESES	
2	Av. Santa Fe 4624	60 MESES	
3	Av. Santa Fe 4626	60 MESES	
4	Av. Santa Fe 4628	60 MESES	
5	Av. Santa Fe 4632	60 MESES	
6	Av. Santa Fe 4642	60 MESES	
7	Av. Santa Fe 4646	60 MESES	
8	Av. Santa Fe 4650	60 MESES	

TOTAL DE UVAS OFERTADAS MENSUALES:
 (en letras y números)

TOTAL DE UVAS OFERTADAS POR LOS 60 MESES DE LOCACIÓN:
 (en letras y números)

 Firmante:

DNI:

Cargo:

LUGAR Y FECHA.....

ANEXO VII

CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA LOCACIÓN

Sobre los OCHO (8) inmuebles objeto del presente Concurso, están destinados a una explotación comercial a partir de la actividad que el adjudicatario impulse en la oferta, de acuerdo a lo establecido en las bases y lo que considere conveniente, conforme a la zonificación y normativa vigente del lugar y la actividad a desarrollar.

Los inmuebles agrupados constituyen un Frente Comercial conformado por 12 locales comerciales contiguos, situados en la planta baja de un edificio con 3 plantas superiores y que se expande desde Av. Santa Fe 4602 (esquina Godoy Cruz) hasta Av. Santa Fe 4650, con identificación catastral Circunscripción 18, Sección 19, Manzana 161, Parcela 001e.

Condiciones de localización urbana

El “Frente Comercial Pacífico”, está localizado sobre la Av. Santa Fe, que de por sí se constituye como un eje comercial de relevancia dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y es considerado como uno de los principales Centro de Transbordo del AMBA, dado que en este nodo confluyen 24 líneas de colectivos, a partir de la intersección de los ejes de circulación preferencial del Metrobús de Av. Santa Fe y del Metrobús de Av. Juan B Justo, junto a la estación de Subterráneo “Palermo” de la línea D y la estación ferroviaria “Palermo” de la línea San Martín. A 800 m se ubica también la estación Carranza de la línea de ferrocarril Mitre. **Esta amplia oferta de transporte público y el cruce de avenidas, garantiza condiciones de accesibilidad privilegiadas, así como una afluencia masiva e intenso tránsito peatonal, constituyéndose como un eje comercial de interés, que habilita una gran variedad de usos.**

A su vez, el barrio de Palermo, y esta zona en particular, se caracteriza por la amplia oferta comercial, de equipamiento y entretenimientos (como el predio de exposiciones de La Rural, el Eco-Parque, el Jardín Botánico y el Parque tres de Febrero), en convivencia con niveles de alta densidad residencial, que le dan características atractivas y valoradas por el mercado inmobiliario.

Condiciones del edificio:

La manzana 161 está constituida por la Parcela 000 que corresponde a la estación ferroviaria “Palermo”, del servicio de pasajeros de la línea San Martín, la Parcela 001d actualmente ocupada por el centro comercial Distrito Arcos, y la Parcela 001e, constituida por el edificio en cuestión. La Manzana 161 en su totalidad, forma parte del proyecto de integración urbanística de la ex playa Ferroviaria de Palermo, enmarcado en los lineamientos fijados por la Ley N°4.477 de la Ciudad, que identifica a este sector como “Palermo 2”, constituido por la totalidad de la manzana 161, para la cual se estima generar a futuro nuevos espacios de uso público de 23.319 m² y nuevas áreas edificables de 12.557m².

Así mismo, el edificio cuenta con protección patrimonial a partir de la Ley N° 3.056, integrando el inventario preventivo de construcciones previas a 1941, y está *catalogado con protección Cautelar*. El proyecto de este edificio fue desarrollado por los arquitectos Aslan y Ezcurra, que fue un estudio de mucho reconocimiento por sus obras en la Ciudad durante las décadas del 40 y 50. Según indica el Código Urbanístico de la Ciudad, en el punto 9.1.3.2.2. Protección Especial Edilicia, sobre la protección Cautelar: *“Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología”*.

La protección patrimonial del edificio, supone que no se pueden realizar intervenciones que modifiquen características estructurales de lo construido, dando continuidad a las condiciones físicas y de uso actuales, sin sufrir alteraciones o restricciones de peso en función de los proyectos de integración urbanística enmarcados en la Ley N°4.477/GCBA.

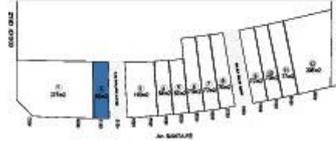
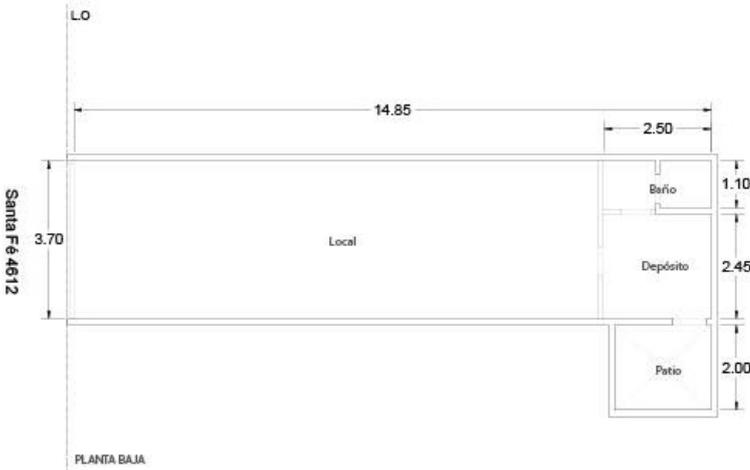
El frente comercial continúa con una serie de locales del Estado Nacional, localizados en torno al ingreso de la Estación “Palermo” de la línea de ferrocarril San Martín, completando un eje comercial contiguo hasta la esquina de Av. Juan B. Justo.

El conjunto comercial, consta con un total de 17 unidades, que en la actualidad se organizan como 12 locales comerciales, y 2 áreas de acceso a las plantas superiores. El edificio tiene estructura de hormigón armado independiente, con tabiques divisorios de mampostería, que permite realizar adecuaciones y agrupamientos dentro de tres sectores (dado los cohortes generados por los 2 accesos al edificio superior, que impide la unificación total de los locales).

**CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES
FICHAS INDIVIDUALIZADAS**

Renglón 1: Av. Santa Fe 4612

Superficie aproximada: 55 m2



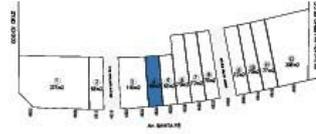
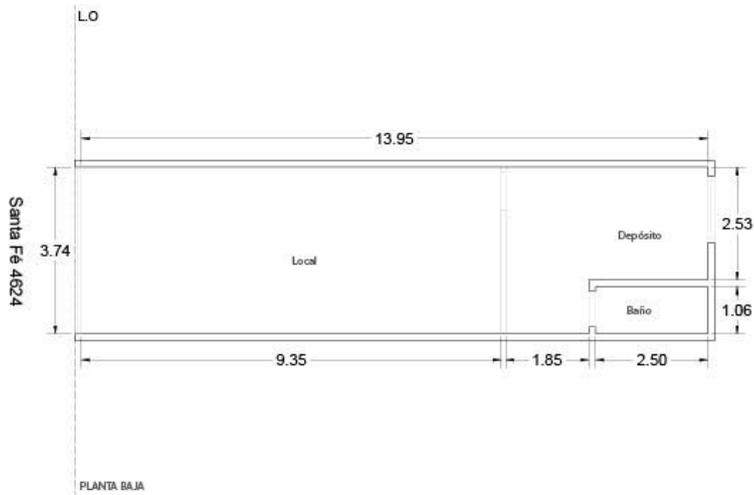
Ubicación: Av. Santa Fé N° 4612
Superficie del local: 55m2
Altura: 4.5 mts
Divisiones actuales: Local, baño ,
depósito y patio
Último uso: Kiosco
Servicios: EDENOR - AYSA

-Todas las medidas están expresadas
en metros y son dimensiones aproximadas
-Existen cerramientos de mampostería en
los baños y cerramientos de Durlock en el
resto de los espacios.



Renglón 2: Av. Santa Fe 4624

Superficie aproximada: 54 m²



Ubicación: Av. Santa Fé N° 4624

Superficie del local: 54m²

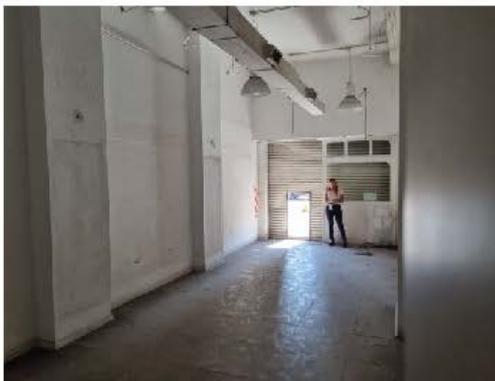
Altura: 4.27 mts

Divisiones actuales: Local, baño y depósito

Último uso: Tienda de accesorios de moda

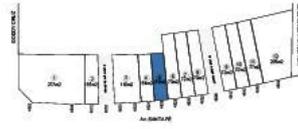
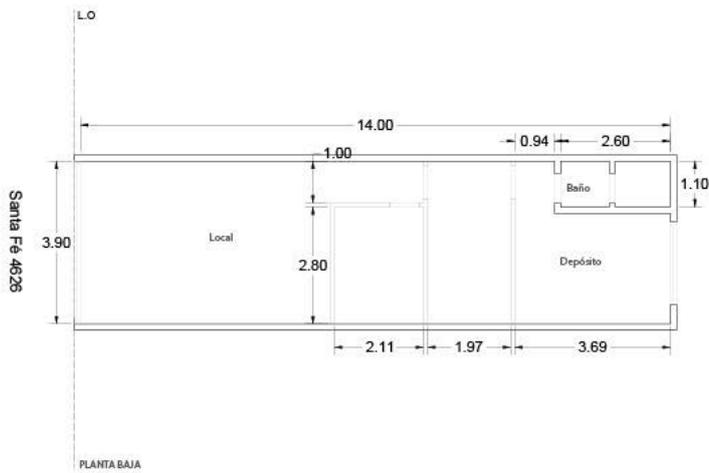
Servicios: EDENOR - AYSA

- Todas las medidas están expresadas en metros y son dimensiones aproximadas
- Existen cerramientos de mampostería en los baños y cerramientos de Durlock en el resto de los espacios.



Renglón 3 : Av. Santa Fe 4626

Superficie aproximada: 53 m²



Ubicación: Av. Santa Fé N° 4626

Superficie del local: 53m²

Altura: 4.27 mts

Divisiones actuales: Local con tres

divisiones, baño y depósito

Último uso: Lotería Nacional

Servicios: EDENOR - AYSA

-Todas las medidas están expresadas

en metros y son dimensiones aproximadas

-Existen cerramientos de mampostería en

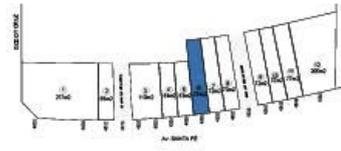
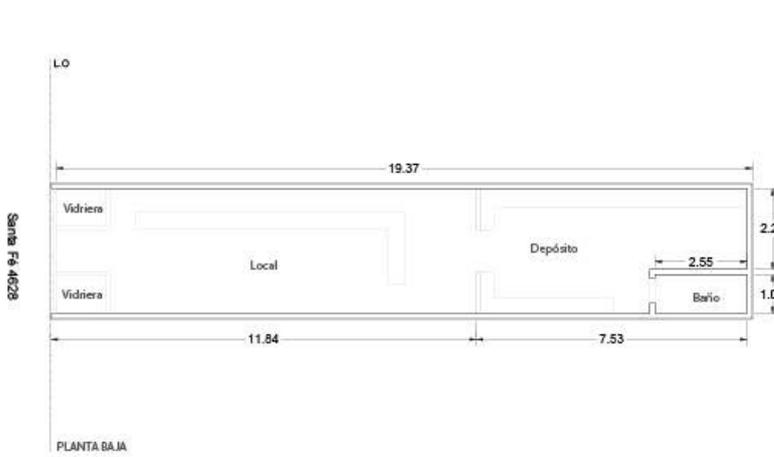
los baños y cerramientos de Durlock en el

resto de los espacios.



Renglón 4 : Av. Santa Fe 4628

Superficie aproximada: 70 m²



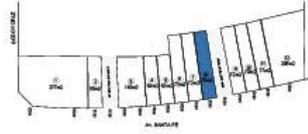
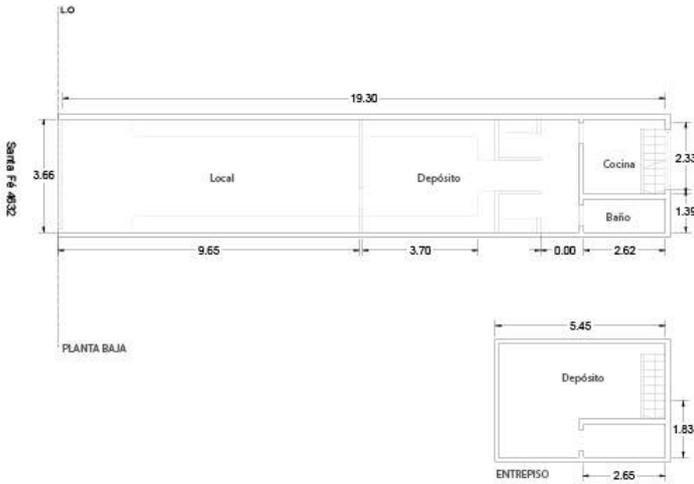
Ubicación: Av. Santa Fé N° 4628
 Superficie del local: 70m²
 Altura: 4.20 mts totales y 2.36 a altillo
 Divisiones actuales: Local, 2 vidrieras, depósito, altillo y baño
 Último uso: Armería
 Servicios: EDENOR - AYSA

- Todas las medidas están expresadas en metros y son dimensiones aproximadas
- Existen cerramientos de mampostería en los baños y cerramientos de Durlock en el resto de los espacios.



Renglón 5 : Av. Santa Fe 4632

Superficie aproximada: 70 m2



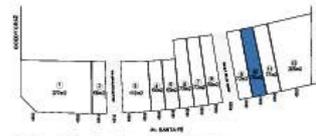
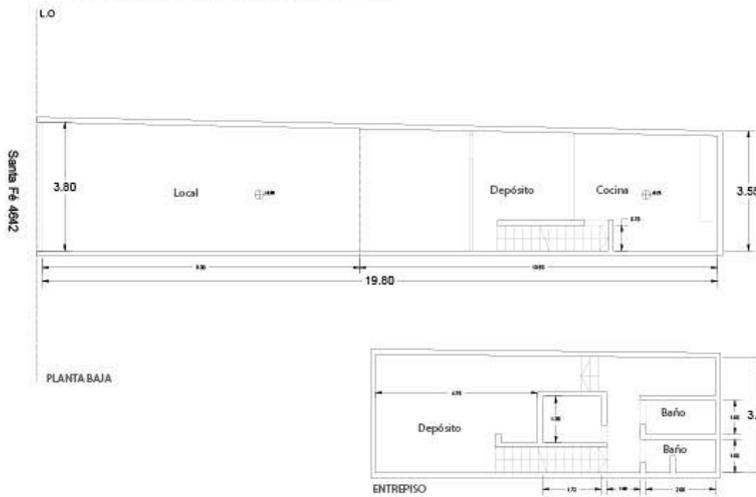
Ubicación: Av. Santa Fé N° 4632
 Superficie del local: 70m2 en PB y 20m2 en entepiso
 Altura: 4.2 mts totales, 2.5mts a cielorraso y 1.8 mts de altura en entepiso
 Divisiones actuales: Local, baño, depósito, cocina y entepiso
 Último uso: Local de bebidas
 Servicios: EDENOR - AYSA

-Todas las medidas están expresadas en metros y son dimensiones aproximadas
 -Existen cerramientos de mampostería en los baños y cerramientos de Durlock en el resto de los espacios.



Renglón 6 : Av. Santa Fe 4642

Superficie aproximada: 70 m2



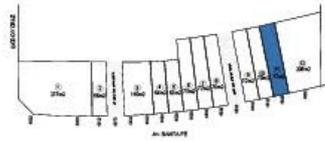
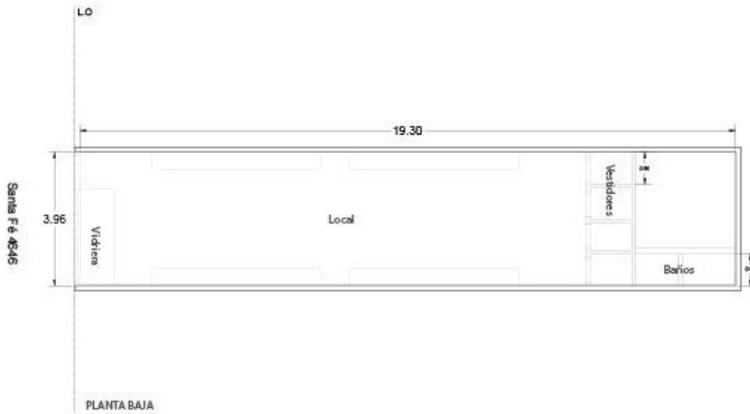
Ubicación: Av. Santa Fé N° 4642
 Superficie del local: 70m2
 Altura: 4mts totales, 2.83mts a cielorraso y 2mts de altura en entrepiso
 Divisiones actuales: cuenta con entrepiso amplio donde se encuentran los baños.
 Último uso: Venta al por menor en Kioscos y comercio de Internet
 Servicios: EDENOR - AYSA

-Todas las medidas están expresadas en metros y son dimensiones aproximadas
 -Existen cerramientos de mampostería en los baños y cerramientos de Durlock en el resto de los espacios.



Renglón 7 : Av. Santa Fe 4646

Superficie aproximada: 77 m²



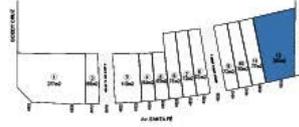
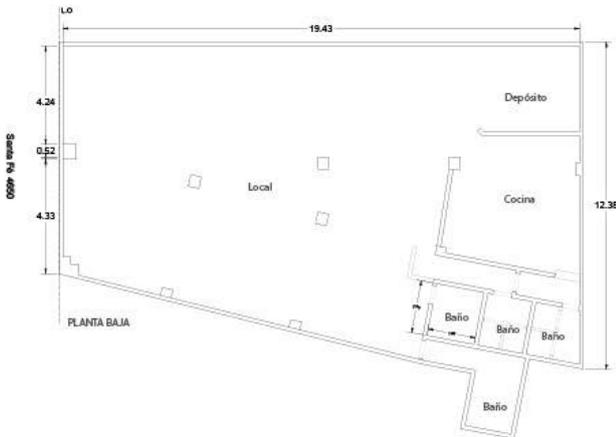
Ubicación: Av. Santa Fé N° 4646
 Superficie del local: 77m²
 Altura: 4.10mts totales y 2.84 a cielorraso
 Divisiones actuales: Local, 2 baños depósito y 3 vestidores
 Último uso: Local al por menor de prendas de vestir y accesorios
 Servicios: EDENOR - AYSA

-Todas las medidas están expresadas en metros y son dimensiones aproximadas
 -Existen cerramientos de mampostería en los baños y cerramientos de Durlock en el resto de los espacios.



Renglón 8 : Av. Santa Fe 4650

Superficie aproximada: 205 m²



Ubicación: Av. Santa Fé N° 4650

Superficie del local: 205m²

Altura: 3.15mts totales

Divisiones actuales: Local amplio,

4 baños, depósito y cocina

Último uso: Local de comidas y bebidas

Servicios: EDENOR - AYSA - METROGAS

-Cuenta con cámara de inspección en local

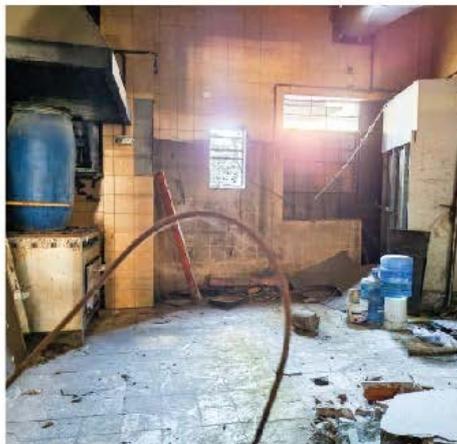
-Todas las medidas están expresadas

en metros y son dimensiones aproximadas

-Existen cerramientos de mampostería en

los baños y cerramientos de Durlock en el

resto de los espacios.



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS A CONSIDERAR

ESTADO ACTUAL:

Todos los inmuebles se encuentran desocupados, en el estado que quedaron de la última ocupación. No cuentan con servicio eléctrico. Algunos locales pueden contar con humedad en muros divisorios con el patio trasero.

Posibles adecuaciones:

En caso de unificación de las unidades, queda bajo exclusivo cargo de los locatarios las adecuaciones de diferencia de nivel de solados, cielorrasos, ingresos de los locales y toda modificación necesaria para la utilización del nuevo local.

Todos los locales comerciales incluyen un sanitario, por lo cual la posibilidad de agrupar 2 o 3 locales facilita

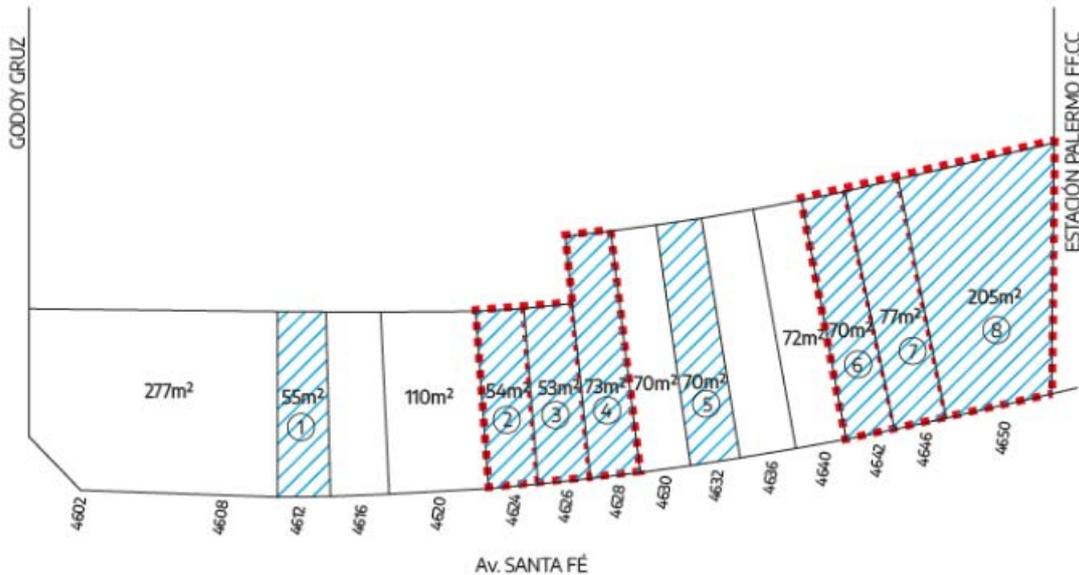
la habilitación para usos que requieran estas condiciones.

El oferente podrá cotizar por uno o por más Inmuebles, incluso por la totalidad de los OCHO (8) Inmuebles, describiendo detalladamente la actividad y uso a desarrollar en cada uno, y los proyectos de intervención previstos. Será posible impulsar proyectos para unificar dos o más Inmuebles dentro del mismo sector (considerando las partes en las que está compartimentado el eje comercial, a partir de las interrupciones dadas por los dos ingresos a las plantas superiores del edificio, indicados en los planos anexos).

Tal como indica el croquis, se aceptarán propuesta de agrupamiento de los locales situados en Santa Fe 4624, 4626 y 4628 correspondientes a los renglones 2, 3 y 4 (entre dos de ellos o los tres) y sobre los locales situados en Av. Santa Fe 4642, 4646 y 4650, correspondientes a los renglones 6,7 y 8 (también entre dos de ellos o los tres).

2. Planta general del inmueble

Renglón 1: Av. Santa Fe 4612 Renglón 3: Av. Santa Fe 4626 Renglón 5: Av. Santa Fe 4632 Renglón 7: Av. Santa Fe 4646
 Renglón 2: Av. Santa Fe 4624 Renglón 4: Av. Santa Fe 4628 Renglón 6: Av. Santa Fe 4642 Renglón 8: Av. Santa Fe 4650



OBSERVACIONES PARTICULARES: El local ubicado en Av. Santa Fe 4650 (Renglón 8) cuenta con una cámara de inspección cloacal dentro del comercio, a la cual se le podrán realizar tareas de sellado y cierre hermético a fin de evitar ruidos y olores. Periódicamente puede requerir tareas de destapación o de inspección.

ANEXO VIII

REQUISITOS PARA LA CONTRATACIÓN Y CONFECCIÓN DE LOS SEGUROS

- 1) Original de la Póliza vigente
- 2) Recibo original o fotocopia certificada por personal autorizado de la Agencia del pago de la prima.
- 3) Certificación por Escribano Público de la firma del funcionario actuante por la Cía. Aseguradora, manifestando que está facultado para suscribir la correspondiente Póliza, y además en caso de corresponder la firma del Escribano deberá estar legalizada por el colegio respectivo.
- 4) La Póliza debe especificar la ubicación del riesgo y número/ubicación del Inmueble asegurado, según surge del contrato respectivo.
- 5) La Póliza debe estar endosada a favor de 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”*.

ANEXO IX MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al día [] del mes de [] de 2022, entre **Playas Ferrovias de Buenos Aires S.A.** C.U.I.T.: 30-71487054-4 (en adelante indistintamente, “PLAYAS”, “PFBA” y/la “Sociedad”), con domicilio en Tucumán 500, P.B., 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 sobre el inmueble de propiedad de Playas sito en la calle, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, nomenclatura catastral: Circunscripción 18 – Sección 19 – Manzana 161 – Parcela 001e, superficie aproximada de [] metros cuadrados (el “Inmueble”).

CONSIDERANDO:

- I. Que Playas Ferrovias, una sociedad anónima de participación estatal mayoritaria constituida en virtud de lo dispuesto por el Decreto N° 1.723/12, 1416/2013, 479/2017 y 479/2019.
- II. Que [] es [] dedicada a [].
- III. Que en [] resultó adjudicatario del concurso público N° [].

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 [], quedando expresamente prohibida su modificación total o parcial, salvo autorización previa y por escrito de Playas. 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 que se dará al predio, 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 la no obtención de los permisos, habilitaciones, etc., que permitan el funcionamiento comercial acorde al destino aquí denunciado.

SEGUNDA: Plazo: El presente Contrato, tendrá vigencia por el plazo de CINCO (5) AÑOS, contados a partir del [] de [] de 2022, por lo tanto finalizará el [] de [] de 2027, 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 Cuarta del presente. Vencido ese plazo, el LOCATARIO deberá restituir el Inmueble libre de muebles y enseres, y en perfecto estado de conservación.

TERCERA: Canon: El precio mensual que el LOCATARIO deberá pagar a Playas a partir del mes de mayo de 2022 será la suma en pesos equivalente a [] ([]) Unidades de Valor Adquisitivo más IVA. El valor de la Unidad de Valor Adquisitivo correspondiente a cada canon será el que arroje la cotización de la Unidad de Valor Adquisitivo (“UVA”) publicada por el Banco Central de la República Argentina vigente el día hábil anterior a la fecha de emisión de la factura correspondiente, más el Impuesto al Valor Agregado.

CUARTA: 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 que se informe en la correspondiente factura. 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.

QUINTA: 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 cinco por ciento (5%) hasta la fecha del efectivo pago. El atraso en el pago del canon respectivo en dos (2) oportunidades consecutivas o cinco (5) alternadas facultará 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.

SEXTA: 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, debiendo acreditar dichos pagos en cada vencimiento, o cada vez que Playas lo requiera. Se deja constancia que Playas no asume las deudas o pasivos de cualquier naturaleza que se hubiesen devengado por la ocupación del Inmueble por parte del LOCATARIO con anterioridad a la fecha de suscripción del presente, los cuales Playas podrá reclamar al LOCATARIO en caso de determinarse las mismas. Serán a cargo del LOCATARIO la totalidad de los gastos relacionados con el mantenimiento del Inmueble, cualquiera fuere 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 sobre el Inmueble.

SÉPTIMA: 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. 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.

OCTAVA: 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.

NOVENA: Inspección: A los efectos de fiscalizar el cumplimiento 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: 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 quince por ciento (15%) del canon mensual vigente, sin perjuicio de los daños y perjuicio correspondiesen. 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 segunda o en el plazo que le sea requerido por Playas para el eventual caso de rescisión establecido en la cláusula Décimo Cuarta, 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 PRIMERA: 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 hábil anterior a la fecha de firma del presente, designando a Playas como coasegurado y beneficiario adicional del mismo. 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 hábil anterior a la fecha de firma del presente, designando a Playas como coasegurado y beneficiario adicional del mismo. Se deja constancia que en cualquier momento del plazo de la contratación Playas podrá requerir la actualización del monto de la cobertura referida.
- (iii) Accidentes de Trabajo: Seguro de Riesgos del Trabajo, en los términos de la normativa vigente que incluya al personal que, directa o indirectamente, cumpla tareas relacionadas con todos los trabajos a desarrollar dentro del Inmueble, conforme a lo establecido por las Normas vigentes en materia de Higiene y Seguridad– Leyes Nros. 19.587 y 24.557.
- (iv) Seguro Colectivo de Vida Obligatorio: En el supuesto que el Locatario utilizare los servicios de un monotributista y que no están bajo relación de dependencia que se encuentran afectados a los trabajos y/o actividades a desarrollar en el Inmueble, de acuerdo a la legislación vigente.

Para los casos indicados en los subpuntos (iii) y (iv) queda expresamente establecido que la póliza deberá contener Cláusula de No Repetición a favor de PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A., CUIT 30-71487054-4, cuyo texto transcribimos a continuación:

“(Nombre de Cía. De Seguros) renuncia en forma expresa a iniciar toda acción de repetición o de regreso contra PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A. CUIT 30-71487054-4, sus funcionarios y empleados con motivo de las prestaciones dinerarias que se vea obligada a abonar al personal dependiente o ex dependiente de (Nombre de la Contratista), alcanzados por la cobertura de la presente póliza, ya sea

por accidentes de trabajo sufridos por el hecho o en ocasión del trabajo o en el trayecto entre el domicilio del trabajador y el lugar de trabajo.”

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 del UVA publicada por el BCRA vigente a la fecha del año aniversario de la contratación de las pólizas.

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 tercera, segundo párrafo.

DÉCIMO SEGUNDA: Garantías. Como garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo del LOCATARIO estipuladas en este contrato, este se obliga a constituir, dentro de los diez (10) días hábiles de la suscripción del presente, un seguro de caución a favor de Playas con una cobertura de al menos [] (\$[]). Dentro de los riesgos cubiertos, deberá incluir todas las obligaciones asumidas en el Contrato con especial mención de: los montos por los cánones locativos impagos, multas y/o penalidades, pago de los impuestos y servicios. Asimismo, deberá de estipularse una cláusula donde la aseguradora renuncie a los beneficios de excusión y de división. La Póliza deberá de ser legalizada por escribano público.

Esta garantía deberá actualizarse cada doce (12) meses, tomando como monto de referencia la cantidad total de UVAS adjudicadas al valor de la UVA vigente el último día hábil previo al mes de actualización conforme la cotización publicada por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA o quien en el futuro lo reemplace. Esta garantía no reconocerá interés alguno y será devuelta al adjudicatario dentro de los VEINTE (20) 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.

DÉCIMO TERCERA: 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@playasferrovias.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 uno por ciento (1%) 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.

DECIMOCUARTA: 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 QUINTA: El LOCATARIO otorga plena conformidad y autorización a Playas para que ésta difunda públicamente, a través del sitio web de Playas www.playasferrovias.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 SEXTA: 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 SÉPTIMA: 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.

DÉCIMO OCTAVA: 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, y (iv) rescisión bilateral sin penalidades ni indemnizaciones de ninguna índole.

Se deja constancia que queda prohibido la cesión parcial o total de los derechos u obligaciones bajo el contrato, como así también de la cesión de la posición contractual, sin la previa autorización fundada del Directorio de la Sociedad.

DÉCIMO NOVENA: Si en cualquier momento PLAYAS llamará a Licitación Pública, Concurso público o similar, para otorgar un permiso de uso, concesión u otro derecho sobre el Inmueble, el LOCATARIO tendrá derecho a igualar la mejor oferta recibida en dicho proceso, en la medida que PFBA considere que el LOCATARIO ha dado efectivo cumplimiento a lo estipulado en el presente.

VIGÉSIMO: 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.

VIGÉSIMO PRIMERO: 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 17.901, 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.

Por Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.

Por []

[]

[]

DECLARACIÓN JURADA ANEXO AL CONTRATO.

DECLARACIONES Y GARANTÍAS DEL LOCATARIO

El Locatario declara y garantiza al Locador que las siguientes afirmaciones son ciertas, verdaderas, completas y exactas, y que lo serán también durante toda la vigencia del Contrato:

- (i) Que es una sociedad [●] debidamente constituida y válidamente existente bajo las leyes de la República Argentina, con domicilio en [●], e inscripta ante la Inspección General de Justicia el [●] de [●] de [●] bajo el número [●], Libro [●], Tomo [●], de [●], con plenas facultades y capacidad para desarrollar sus actividades tal como lo hace en la actualidad.
- (ii) Que tiene plena capacidad jurídica para celebrar el presente Contrato y que han sido obtenidos todas y cada una de las aprobaciones requeridas por la ley aplicable y sus estatutos para celebrar este Contrato, no requiriendo ninguna otra autorización, aprobación, consentimiento o renuncia de entidad o persona alguna para celebrar el presente Contrato.
- (iii) Que el presente Contrato constituye una obligación legal, válida y de cumplimiento obligatorio de, y para, el Locatario, exigible judicialmente de conformidad con todos sus términos.
- (iv) Que la celebración del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Locatario bajo el Contrato, así como la concreción de las operaciones aquí contempladas y el cumplimiento de cualquiera de sus disposiciones no violan ni están en conflicto con, ni tienen como resultado un incumplimiento de cualquier disposición de, ni constituyen un incumplimiento (o un hecho que, por una notificación o por el transcurso del tiempo o ambas cosas, pueda constituir un incumplimiento) conforme con los términos, condiciones o disposiciones de cualquier convenio u obligación del cual el Locatario sea parte.
- (v) Que conoce y acepta las disposiciones respecto de los usos y destinos permitidos en los Inmuebles de acuerdo a la zonificación y normativa correspondiente en el ámbito nacional y local.
- (vi) Cumple y ha cumplido con todas y cada una de las normas aplicables, y ha realizado todos los pagos adeudados y las inscripciones correspondientes en materia de (i) trabajo y empleo y con todos los convenios colectivos de trabajo a los que sus empleados están sujetos, (ii) seguridad e higiene en el trabajo, (iii) de seguridad social y previsional, y (iv) de seguro de riesgo del trabajo, y no existen ninguna persona que preste servicios laborales, o que pudieran ser considerados laborales, para el Locatario que no se encuentre debidamente registrado de acuerdo a la normativa vigente aplicable en la materia.
- (vii) El Locatario, así como sus sociedades vinculadas, controladas y controlantes, empleados, gerentes, administradores, directivos y accionistas cumplen y respetan las leyes vigentes en la República Argentina en materia de anticorrupción, prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, incluyendo sin limitación la Ley 27.401 de Responsabilidad Penal Aplicable a las Personas Jurídicas, y los fondos que se utilizarán para el pago del canon mensual y la Compensación pertenecen al Locatario, provienen de actividades lícitas, han sido debidamente declarados ante todos los organismos correspondientes y serán de libre disposición por parte del Locador.

**ANEXO
DECLARACIÓN JURADA SOBRE ESTADO DE LOS INMUEBLES**

Mediante la presente, declaro tener conocimiento del estado de situación del/ los Inmueble/s comerciales objeto de la presente licitación.

Fecha:

Firma:

Aclaración:

DNI:

Cargo:

(“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	



Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.
Año: 2022

Hoja Adicional de Firmas
Informe Gráfico

Número:

Referencia: Pliego Definitivo de Bases y Condiciones Frente Santa Fe

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 57 pagina/s.