



**REGLAMENTO DE COMPRAS Y
CONTRATACIONES DE PLAYAS
FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.**

Tabla de Versiones:				
Versión	Elaborado por	Reviado por:	Aprobado por:	Modificaciones:
v.0.00 - abril 2018	Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.	Unidad de Auditoría Interna	Acta de Directorio N° 17 - Fecha 16/04/2018	
v.1.00 - enero 2019	Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.	Unidad de Auditoría Interna	Acta de Directorio N° 24 - Fecha 11/01/2019	
v.1.04 - marzo 2021	Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.	Unidad de Auditoría Interna	Acta de Directorio N° 44 - Fecha 04/03/2021	
v.2.00 - octubre 2024	Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.	Unidad de Auditoría Interna	-	
v.2.01 - enero 2025	Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.	Unidad de Auditoría Interna		

El presente Reglamento sólo podrá ser revisado a requerimiento de las áreas intervinientes. Adicionalmente, en el caso de que se requiera introducir modificaciones o actualizaciones, las mismas deberán ser aprobadas en reunión de Directorio de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.

ÍNDICE

SECCIÓN I	4
ACLARACIONES PRELIMINARES	4
SECCIÓN II.....	4
ANTECEDENTES	4
SECCIÓN III	5
NORMATIVA APLICABLE	5
SECCIÓN IV	6
DEFINICIONES	6
SECCIÓN V	9
OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	9
a. <i>Objeto del Reglamento. Ámbito de Aplicación</i>	9
b. <i>Venta de Inmuebles</i>	9
c. <i>Contratos Excluidos</i>	9
SECCIÓN VI	10
PRINCIPIOS GENERALES	10
a. <i>Transparencia. Publicidad</i>	10
b. <i>Anticorrupción</i>	10
c. <i>Concurrencia e Igualdad</i>	11
d. <i>Eficiencia, Eficacia, Economía e Integridad</i>	11
SECCIÓN VII.....	11
DISPOSICIONES GENERALES	11
<i>Régimen Jurídico. Orden de prelación</i>	11
<i>Actuaciones</i>	12
<i>Acceso a las Actuaciones</i>	13
<i>Plazos</i>	13
<i>Comunicaciones y/o Notificaciones</i>	13
<i>Domicilios</i>	14
<i>Solución de controversias. Competencia.</i>	14
<i>Facultades y Obligaciones de Playas Ferroviarias</i>	14
<i>Facultades y Obligaciones de los Proveedores</i>	15
<i>Comisión Evaluadora</i>	15
SECCIÓN VIII	16
CONTRATACIÓN. PROCESOS DE SELECCIÓN. EVALUACIÓN.	
ADJUDICACIÓN EN GENERAL	16
<i>Procedimiento de Contratación</i>	16
<i>Valor módulo</i>	16
<i>Personas no habilitadas para contratar con la Sociedad</i>	16
<i>Conflicto de Intereses</i>	17
<i>Procesos de Selección</i>	17
1. CONCURSO PÚBLICO	18
2. LICITACIÓN PÚBLICA	24
3. LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA VENTA DE INMUEBLES	27

4. SUBASTA PÚBLICA.....	34
5. CONTRATACIÓN DIRECTA POR ADJUDICACIÓN SIMPLE	35
6. CONTRATACIÓN DIRECTA POR COMPULSA ABREVIADA:	39
SECCIÓN IX	42
CAUSALES DE DESESTIMACIÓN DE LAS OFERTAS. SUBSANACIÓN DE LAS OFERTAS. GARANTÍAS. ASUNCIÓN DE RESPONSABILIDAD.	
EXCEPCIONES.	42
<i>Causales de desestimación de las ofertas.....</i>	<i>42</i>
<i>Subsanación de las ofertas</i>	<i>43</i>
<i>Clases de garantías</i>	<i>43</i>
➤ Excepciones a la obligación de presentar garantías	44
<i>Aceptación de las cláusulas y condiciones del pliego. Análisis de factibilidad.....</i>	<i>44</i>
<i>Apartamiento de las cláusulas del Reglamento.....</i>	<i>45</i>
<i>Condiciones para aumentar o disminuir un contrato</i>	<i>45</i>
<i>Penalidades y Sanciones</i>	<i>45</i>
➤ Penalidades	45
➤ Sanciones.....	46
<i>Observaciones. Impugnaciones.....</i>	<i>46</i>
<i>Valor Locativo.....</i>	<i>46</i>
<i>Prohibición de Desdoblamiento</i>	<i>46</i>
<i>Plan Anual de Contrataciones (PAC):</i>	<i>47</i>
<i>Diagramas de Flujo</i>	<i>48</i>
Concurso Público/Licitación Pública.....	48
Contratación Directa por Adjudicación Simple	48
Contratación Directa por Compulsa Abreviada	49
ANEXO I.....	50
Requisitos mínimos para la confección de los Pliegos de bases y condiciones particulares.	50

SECCIÓN I

ACLARACIONES PRELIMINARES

La presente contiene una actualización y nueva versión del Reglamento de Compras y Contrataciones de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. (la “Sociedad”, “Playas Ferroviarias” o “PFBA” indistintamente) cuya última versión fue aprobada en la reunión de Directorio de fecha 04 de marzo de 2021 (Acta de Directorio N° 44). Esta actualización ha sido elaborada por las áreas pertinentes de la Sociedad de conformidad con la Normativa Aplicable (conforme se define más adelante) y ha contado con la previa revisión y análisis por parte de la Unidad de Auditoría Interna de “PFBA”, siendo posteriormente aprobada por su Directorio mediante Acta de Directorio N° 80.

Se deja constancia que aquellas contrataciones que hayan sido celebradas en el marco del Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad, aprobado mediante Acta de Directorio N° 44, que se estén ejecutando en la actualidad, gozan de plena vigencia.

SECCIÓN II

ANTECEDENTES

Playas Ferroviarias de Buenos Aires es una sociedad anónima, constituida en virtud de lo dispuesto por el Decreto N° 1723/2012, por la Administración Nacional de la Seguridad Social (“ANSES”), actuando en su carácter de administrador legal del Fondo de Garantía de Sustentabilidad del Sistema Integrado Previsional Argentino, y la Secretaría de Política Económica y Planificación del Desarrollo del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas del Estado Nacional.

De conformidad con lo dispuesto por el Decreto N° 479/2017, la totalidad de las acciones de las que era titular la Secretaría de Política Económica y Planificación del Desarrollo fueron transferidas a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (“AABE”), organismo descentralizado en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros.

La Sociedad se dedica principalmente a la actividad inmobiliaria, específicamente a la explotación de bienes inmuebles que anteriormente habían sido de titularidad de la Administración de Infraestructuras Ferroviarias S.E. (ADIFSE) y que fueron transferidos con el fin de afectarlos al desarrollo de proyectos integrales de urbanización o inmobiliarios.

De conformidad con lo establecido en el artículo 4° del estatuto social tiene por objeto: *“...realizar por cuenta propia, de terceros o asociada a terceros actividades inmobiliarias mediante (i) la compraventa, permuta, explotación, arrendamiento, administración o transferencia por cualquier título oneroso, incluyendo el otorgamiento de permisos, concesiones o subconcesiones, de inmuebles aptos para cualquier destino, (ii) la constitución, adquisición o transferencia, bajo cualquier modalidad onerosa, de sociedades titulares de tales inmuebles; (iii) la construcción de inmuebles urbanos y rurales, loteos y fraccionamientos, incluso todas las operaciones comprendidas en las leyes y reglamentos*

sobre propiedad horizontal, construcciones civiles, industriales, hidráulicas, públicas o privadas, así como el gerenciamiento de proyectos y emprendimientos inmobiliarios, desarrollos urbanísticos; la planificación, evaluación, programación, formulación, desarrollo, implementación, administración, dirección y ejecución de tales proyectos y emprendimientos; y (iv) el gerenciamiento de proyectos y emprendimientos inmobiliarios, desarrollos urbanísticos; la planificación, evaluación, programación, formulación, desarrollo, implementación, administración, dirección y ejecución de tales proyectos y emprendimientos en la Isla Demarchi o mediante la constitución, adquisición o transferencia, bajo cualquier modalidad onerosa, de sociedades; que sean titulares de tales inmuebles, desarrollo, subdivisión (inclusive por el régimen de propiedad horizontal), urbanización, parcelamiento, organización, aprovechamiento, explotación, comercialización, o enajenación (inclusive por el régimen de la propiedad horizontal), bajo cualquier modalidad jurídica nominada o innominada”.

Al tratarse de una Sociedad Anónima en la que el Estado Nacional es titular del 100% de las acciones, resultan aplicables a la Sociedad las previsiones de las leyes N° 24.156, 25.188 y 27.275 de Administración Financiera del Estado, sobre Ética en el Ejercicio de la Función Pública y de Acceso a la Información Pública, respectivamente, como así también sus normas reglamentarias, modificatorias y complementarias y los Lineamientos de Buen Gobierno Corporativo para Empresas de Participación Estatal Mayoritaria emitidas por la Jefatura de Gabinete de Ministros de Presidencia de la Nación con fecha 9 de febrero de 2018 (los “Lineamientos de Buen Gobierno”) a través de la Decisión Administrativa N° 85/18. Sin perjuicio de ello, no le resultan aplicables las previsiones sobre contrataciones de los organismos del Estado previstas en los Decretos N° 1023/2001 y 1030/2016.

No obstante lo anterior, y en atención a que la Sociedad administra fondos públicos y son de aplicación a la misma los Lineamientos de Buen Gobierno, resulta necesario que esos fondos públicos sean gestionados promoviendo la eficiencia en los recursos propios y los que reciba de las partidas presupuestarias; la transparencia, adoptando las mejores prácticas con sus accionistas; la integridad, aplicando políticas destinadas a prevenir y castigar la corrupción y el fraude; la generación de valor; los roles diferenciados por parte de los órganos de administración y los de gobierno, en miras de la independencia de los funcionarios públicos; y los controles eficientes respecto de los sistemas de auditoría y control.

En virtud de los antecedentes expuestos se elaboró el presente Reglamento de Compras y Contrataciones de la Sociedad (el “Reglamento”).

SECCIÓN III

NORMATIVA APLICABLE

Resulta de aplicación a Playas Ferroviarias y al Reglamento la siguiente normativa, según cada norma lo establece (conjuntamente, la “Normativa Aplicable”):

- Ley N° 26.994, Código Civil y Comercial de la Nación.
- Ley N° 24.156 de Administración Financiera y de los Sistemas de Control del Sector Público Nacional, y sus normas modificatorias y reglamentarias.
- Ley N° 25.188 sobre Ética en el Ejercicio de la Función Pública, y sus normas modificatorias y reglamentarias.
- Ley N° 25.345 sobre Prevención de la Evasión Fiscal - Régimen Legal.
- Ley N° 27.275 de Derecho de Acceso a la Información Pública, y sus normas modificatorias y reglamentarias.
- Ley N° 27.401 de Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas, y sus normas modificatorias y reglamentarias.
- Ley N° 27.742 de Bases y Puntos de Partida Para la Libertad de los Argentinos.
- Decreto N° 1722/2012 de Desafectación Isla Demarchi.
- Decreto N° 1723/2012 de creación de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.
- Decreto N° 1416/2013 de transferencia y reasignación de inmuebles.
- Decreto N° 479/2017 de transferencia de acciones de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.
- Decreto N° 1.344/2007 Decreto Reglamentario de la Administración Financiera y de los Sistemas de Control del Sector Público Nacional.
- Decisión Administrativa JGM N° 85/2018 sobre “Lineamientos de Buen Gobierno Corporativo para Empresas de Participación Estatal Mayoritaria”.
- Resolución SIGEN N° 162/2014 sobre “Pautas para la intervención por parte de las Unidades de Auditoría Interna en la aprobación de reglamentos y manuales de procedimientos”.
- Programa de Integridad de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.

Se deja constancia de que la Normativa Aplicable citada en forma expresa no excluye otras normas de mayor jerarquía, debiéndose entender además que la ausencia de disposiciones expresas no debe interpretarse como exclusivas ni como admisión de actos o prácticas incompatibles con los principios generales del derecho, del bien público y de la ética pública.

SECCIÓN IV

DEFINICIONES

ADJUDICACIÓN: Significa la decisión de PFBA en virtud de la cual se declara que un oferente ha sido seleccionado en un proceso de selección para ser proveedor de conformidad con el Reglamento de Compras y Contrataciones y el Pliego.

ADJUDICATARIO: Significa aquel oferente que resulte seleccionado en un proceso de selección para contratar con la sociedad.

ARCHIVOS DE TRABAJO: Son aquellos archivos que se adjuntan al documento principal pero no son oficiales.

ARCHIVOS EMBEBIDOS: Son aquellos archivos que se adjuntan al documento principal y son oficiales. No todos los tipos de documentos en el sistema permiten adjuntar archivos embebidos. Dependerá del tipo de trámite que se desea realizar.

ÁREA REQUIRENTE: Gerencia o Coordinación de la Sociedad que realiza la solicitud en función de las necesidades.

ASAMBLEA DE ACCIONISTAS: Es el órgano que decide sobre diversos aspectos relevantes para la Sociedad

COMISIÓN EVALUADORA: Es la comisión designada con el objeto de evaluar las Ofertas presentadas y recomendar la calificación y/o adjudicación de las que correspondan en los términos de los Pliegos que resulten aplicables al Proceso de Selección.

CCOO – COMUNICACIONES OFICIALES: Permite la generación, registro, comunicación y archivo de notas y memorandos.

CONTRATO: Significa el documento legal que instrumente la Contratación, incluyendo, pero no limitado a contratos entre presentes o ausentes; órdenes de compra; convenios o acuerdos.

COTIZACIÓN: La propuesta económica de los oferentes para los Procesos de Selección que no requieran de análisis técnicos para llevar adelante la respectiva encomienda.

DICTAMEN DE EVALUACIÓN: Informe de evaluación de Ofertas emitido por la Comisión Evaluadora.

DIRECTORIO: Órgano de Administración de PFBA.

EE – EXPEDIENTE ELECTRÓNICO: Conjunto de documentos electrónicos o actuaciones administrativas, ordenadas cronológicamente, en el que se acumulan informaciones, dictámenes y toda actuación o antecedente relacionado con la cuestión tratada, a efectos de lograr los elementos de juicio necesarios para arribar a conclusiones que darán sustento a la resolución definitiva.

FIRMA ELECTRÓNICA: Es aquella utilizada por usuarios como medio de identificación. Contiene un conjunto de datos electrónicos integrados, ligados o asociados de manera lógica a otros datos electrónicos utilizados por el signatario como su medio de identificación.

GDE - SISTEMA DE GESTIÓN DOCUMENTAL ELECTRÓNICA: Es el sistema integrado de caratulación, numeración, seguimiento y registración de movimientos de todas las actuaciones y expedientes del Sector Público Nacional.

INFORME: Es aquel tipo de documento que se genera para producir datos u opiniones de un Área o Dirección, o solicitar información a otro sector. Los informes son vinculados al expediente.

INVITACIÓN A COTIZAR: Son elaboradas para cada contratación, y tienen las características y requisitos mínimos de los pliegos de bases y condiciones particulares. Las confecciona el área de Administración y Finanzas en función a los pedidos técnicos que

realice el área requirente. Deberán elaborarse de manera que permitan la mayor concurrencia e igualdad de los interesados y oferentes.

LINEAMIENTOS DE BUEN GOBIERNO: Son los lineamientos de buen gobierno corporativo establecidos en la Decisión Administrativa JGM N° 85/2018 sobre “Lineamientos de Buen Gobierno Corporativo para Empresas de Participación Estatal Mayoritaria”.

NOTA: Es un tipo de documento administrativo que comunica e intercambia información referente a un área a través del sistema GDE.

OFERENTE: Significa todas aquellas personas humanas o jurídicas con capacidad para obligarse que presentan su Oferta en un proceso de selección.

OFERTA: Propuesta técnica y económica de los Oferentes para los Procesos de Selección, incluyendo las aclaraciones e información complementaria que se hubiese requerido como así también las muestras que se hubieren acompañado y toda otra documentación y/o antecedente que se integre a la misma.

PASE: Se realiza mediante un documento PROVIDENCIA que indica el pase de un Expediente Electrónico de un área a otra. No brinda información, ni adiciona documentación a un trámite; solo indica la remisión de éste para la intervención de otro sector.

PFBA: Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES: Documento aprobado por el Director Ejecutivo que contiene cláusulas particulares y/o términos y condiciones específicos –que incluyen, entre otros, aspectos comerciales, económicos, financieros, técnicos y operativos, especificaciones técnicas, bases y/o datos del llamado y/o convocatoria, circulares que se dicten en su consecuencia- aplicable a los Procesos de Selección para la contratación de Bienes, Servicios, Suministros, servicios de Fiscalización y/o Consultoría, según el caso.

PROCESOS DE SELECCIÓN: El procedimiento en virtud del cual PFBA selecciona a sus Proveedores cumpliendo los Principios Generales.

PROGRAMA DE INTEGRIDAD: Es el Programa de Integridad de la Sociedad, en los términos de los artículos 22° y 23° de la Ley N° 27.401 de Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas, el cual fue aprobado por reunión de su Directorio de fecha 3 de julio de 2018.

PROVEEDOR: Significa los proveedores de bienes o servicios, fiscalizadoras, consultoras y demás adjudicatarios que hayan celebrado un contrato con PFBA.

REQUERIMIENTO: El informe elaborado por el Área Requirente que fundamente y justifique la necesidad y/o razonabilidad y/o urgencia, en su caso, de la Contratación, plazos, montos, condiciones y formas de pago, anticipos financieros, especificaciones técnicas, potenciales interesados y demás aspectos comerciales, técnicos, operativos, económico

financieros que permitan describir e iniciar la Contratación y el respectivo Proceso de Selección.

SECCIÓN V

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

a. Objeto del Reglamento. Ámbito de Aplicación

El presente Reglamento tiene por objeto establecer los principios y procedimientos que serán de aplicación a todas las contrataciones que lleve adelante Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. en relación con la adquisición y enajenación de bienes, obras y servicios y en general a toda otra contratación que tuviera por efecto la asunción por parte de Playas Ferroviarias de derechos y obligaciones exigibles respecto de terceros teniendo en miras el cumplimiento del objeto social, la oportunidad, eficiencia, economicidad, calidad, eficacia y conveniencia empresarial.

b. Venta de Inmuebles

De conformidad con lo establecido en el artículo 18° del estatuto de la Sociedad, para la enajenación o celebración de actos de disposición por cualquier título, sobre bienes inmuebles de Playas Ferroviarias, será requerida en forma expresa y previa la conformidad de accionistas que representen, al menos, el 95% del capital social y votos de Playas Ferroviarias, reunidos en asamblea.

c. Contratos Excluidos

Quedan excluidos de la aplicación de las disposiciones del presente Reglamento los siguientes contratos:

- (i) las compras o contrataciones que se efectúen por caja chica para necesidades de uso cotidiano, las cuales se regirán por el Reglamento de funcionamiento de Caja Chica.
- (ii) Los vinculados a relaciones laborales o de empleo; las locaciones de servicios de personas humanas; los correspondientes a servicios públicos (energía eléctrica, gas, retiro de residuos, telefonía, etc)
- (iii) Las contrataciones con Estados extranjeros, con entidades de derecho internacional público o con organismos multilaterales de crédito.
- (iv) Las contrataciones celebradas por la Sociedad dentro del régimen previsto por la Ley N° 27.328 sobre Contratos de Participación Público Privada y sus normas reglamentarias y complementarias.

Los contratos excluidos enumerados en el presente se regirán por las normas aplicables según la naturaleza propia de cada uno de ellos, o según sea dispuesto en cada caso en particular.

SECCIÓN VI

PRINCIPIOS GENERALES

a. Transparencia. Publicidad

Todas las contrataciones deberán efectuarse en un todo de acuerdo con los principios y normativa de transparencia que se basará en la publicidad y difusión de las actuaciones, datos pertinentes mediante la utilización de tecnologías informáticas que permitan aumentar la eficiencia de los procesos y facilitar el acceso del público a dicha información.

Las Contrataciones deberán ajustarse e interpretarse –teniendo en cuenta las particularidades de cada caso- de acuerdo a los siguientes principios generales:

- a. Razonabilidad del proyecto y eficiencia para cumplir con el objeto social de “PFBA”, el interés público comprometido y el resultado esperado.
- b. Promoción de la concurrencia de Interesados y de la competencia entre Oferentes.
- c. Transparencia en los procedimientos
- d. Publicidad y difusión de las actuaciones.
- e. Igualdad de tratamiento para los Interesados y oferentes.
- f. Celeridad, economía, sencillez y eficacia en las actuaciones.
- g. Principio de legalidad.
- h. Ética e integridad durante toda la relación contractual.

b. Anticorrupción

PFBA, su personal, los Interesados y proveedores deberán dar cumplimiento al código de conducta vigente, resultando su incumplimiento (i) una causal determinante de rechazo in limine de la oferta en cualquier estado de la contratación o (ii) causal de rescisión del contrato, sin perjuicio de las demás acciones legales que pudieran deducirse.

Será causal determinante del rechazo sin más trámite de la oferta en cualquier estado de la Contratación o de la rescisión de pleno derecho del contrato acciones correspondientes que PFBA inicie ante las autoridades competentes, dar u ofrecer dinero o cualquier dádiva a fin de que:

- a) Funcionarios o empleados de PFBA en una contratación ejecuten u omitan alguna función o hagan valer su cargo ante un funcionario, empleado público y/o cualquier otro empleado o director o gerente o socio de empresas públicas o privadas, a fin de que estos últimos hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.
- b) Cualquier persona influya sobre un funcionario o empleado de PFBA, a fin de que estos hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.
- c) Se obtenga cualquier finalidad que pueda encuadrarse dentro de las prácticas prohibidas descritas en el Programa de Integridad vigente.

La propuesta u oferta podrá ser rechazada en cualquier estado del procedimiento de contratación, o podrá ser rescindida/o la orden de compra o el contrato que hubiere tenido en

su origen el ofrecimiento o la entrega de dinero o cualquier dádiva o beneficio a cualquier persona con el objeto directo o indirecto de inducir a la Sociedad a contratar con una persona humana o jurídica o personas determinadas o en determinadas condiciones o que cualquier empleado, funcionario, agente o contratista de la Sociedad haga o deje de hacer algo relativo a sus funciones.

Cualquier empleado o dependiente de la Sociedad estará obligado a denunciar estos hechos en forma circunstanciada a la persona designada dentro de la estructura organizacional de la Sociedad como Enlace de Integridad y Acceso a la Información Pública, aportando asimismo toda la prueba que tenga en su poder en cuanto a los hechos invocados, si es que tuviera alguna. Tal denuncia podrá ser considerada por el Directorio como el único requisito necesario para resolver el rechazo de la propuesta u oferta o la rescisión del acuerdo en función de la verosimilitud de la denuncia, apreciada razonablemente.

Se deja constancia de que la Sociedad cuenta actualmente con un Programa de Integridad, en los términos de los artículos 22° y 23° de la Ley N° 27.401 de Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas, el cual fue aprobado por reunión de su Directorio de fecha 3 de julio de 2018.

c. Concurrencia e Igualdad

Todas las contrataciones deberán efectuarse teniendo en miras de forma objetiva e imparcial, la más amplia concurrencia, pluralidad y participación de potenciales contratantes.

Todo oferente de bienes, obras o servicios debe poder participar en igualdad de condiciones, encontrándose prohibida toda concesión que represente algún tipo de privilegio de un postulante por sobre otro.

d. Eficiencia, Eficacia, Economía e Integridad

Se promoverá el uso de tecnologías informáticas que permitan aumentar la eficiencia de los procesos de contratación de la Sociedad. Asimismo, las especificaciones y requisitos técnicos estipulados para cada contratación, cantidades, plazos de entrega o prestación y demás condiciones fijadas en las mismas, deberán atender a un criterio de razonabilidad y ser adecuadas para satisfacer las necesidades de la Sociedad en tiempo y forma, cumpliendo con los principios de transparencia, eficiencia, eficacia, economía e integridad.

SECCIÓN VII

DISPOSICIONES GENERALES

Régimen Jurídico. Orden de prelación

Resultará de aplicación el régimen normativo indicado en la Sección III. Normativa Aplicable, sin que ello resulte excluyente de aquella que corresponda a las particularidades de cada caso.

Los Contratos se regirán en cuanto a su preparación, adjudicación, celebración, ejecución extinción y demás efectos por el Reglamento y las disposiciones que se dicten en consecuencia, por los Pliegos, los propios términos del contrato, la oferta y demás documentación que forme parte de las bases del llamado y/o convocatoria.

Las contrataciones, en todo cuanto no esté previsto en el Reglamento y las disposiciones que se dicten en consecuencia, por los Pliegos, los propios términos del Contrato, la Oferta y demás documentación que forme parte de las bases del llamado y/o convocatoria será resuelto de acuerdo con las disposiciones del Código Civil y Comercial.

Todos los documentos que rijan una Contratación serán considerados como recíprocamente explicativos.

En caso de discrepancias o ambigüedades, se seguirá el siguiente orden de prelación:

- a) El Reglamento de Compras y Contrataciones
- b) El Pliego de Bases y Condiciones Particulares.
- c) La Oferta
- d) La Adjudicación.
- e) La orden de compra, de venta, el contrato, o el instrumento jurídico que se haya suscripto.

En caso de discrepancias entre una cifra expresada en números y la expresada en letras, prevalecerá esta última. La interpretación definitiva de las normas en cuestión es facultad exclusiva de Playas Ferroviarias.

Todas las decisiones que la Sociedad adopte durante las Contrataciones podrán ser observadas o cuestionadas o impugnadas únicamente mediante los mecanismos y procedimientos previstos en el Reglamento y las disposiciones que se dicten en consecuencia, por los Pliegos, los propios términos del Contrato, la Oferta y demás documentación que forme parte de las bases del llamado y/o convocatoria

Actuaciones

En las actuaciones por las que tramiten las contrataciones se deberá dejar constancia de todo lo actuado desde el inicio de las actuaciones hasta la finalización de la ejecución del contrato.

En tal sentido, se deberán agregar todos los documentos, informes, dictámenes y todo otro dato o antecedente relacionado con la cuestión tratada, originados a solicitud de la parte interesada o por iniciativa de PFBA y debidamente ordenados cronológicamente.

A fin de asegurar la transparencia, competitividad e igualdad en los Procesos de Selección, PFBA podrá determinar que ciertas actuaciones permanezcan reservadas y/o confidenciales por un período determinado de tiempo por causas objetivamente justificadas, hasta tanto se extingan los motivos por los que se haya fundado dicha decisión.

La apertura de ofertas se realizará en acto público salvo en las excepciones expresamente previstas en el Reglamento y demás casos debidamente justificados. En todos los casos, deberá agregarse a las Actuaciones el acta que se confeccione al efecto.

Acceso a las Actuaciones

Los Oferentes podrán acceder a las actuaciones por las que tramite el respectivo Proceso de Selección, con excepción de la documentación amparada por normas de confidencialidad o la declarada reservada por PFBA en pos del principio de igualdad y/o cualquier otra causa justificada.

Sin perjuicio de lo previsto en el punto precedente, no se concederá acceso a las actuaciones durante la etapa de evaluación de ofertas, la cual se extiende desde el vencimiento del plazo que los Pliegos confieran para acceder a las ofertas y hasta la adjudicación. En el caso de los Procesos de Selección de etapa múltiple, el período de confidencialidad se extenderá desde el vencimiento del plazo para acceder a cada uno de los sobres integrantes de la oferta y hasta la respectiva decisión de PFBA (de calificación de ofertas o adjudicación).

Plazos

Todos los plazos establecidos en el presente Reglamento se computarán en días hábiles administrativos, salvo disposición expresa en contrario. Antes del vencimiento de un plazo, Playas Ferroviarias podrá disponer por iniciativa propia o a pedido de los interesados, oferentes o adjudicatarios, su ampliación en condiciones de igualdad, siempre que no resulten perjudicados derechos de terceros. Al respecto, deberá notificarse la misma por los medios que corresponda dependiendo el tipo de procedimiento de selección de que se trate y su estado.

Comunicaciones y/o Notificaciones

Toda comunicación o notificación entre PFBA y los interesados, oferentes y/o proveedores, ya sea durante la sustanciación del procedimiento de selección como en la ejecución del Contrato deberá efectuarse conforme los principios de economía y celeridad por cualquier medio de comunicación fehaciente.

A modo enunciativo, no taxativo, podrán realizarse notificaciones válidamente por cualquiera de los siguientes medios indistintamente:

1. Por carta documento, telegrama colacionado, u otros medios habilitados por las empresas que brinden el servicio de correo postal: deberá remitirse al domicilio constituido y se tendrá por notificada en la fecha indicada en el respectivo acuse de recibo o en la constancia en donde se informe el resultado de la diligencia. Los datos

del seguimiento del envío que se obtengan desde el sitio de internet oficial de las empresas que brinden el servicio de correo postal serán válidos.

2. Por correo electrónico: se tendrá por notificado el día en que fue enviado. Al respecto, servirá de prueba suficiente la constancia que el correo electrónico genere para el emisor. Para la validez del correo electrónico se requerirá previamente que se constituya una dirección de correo electrónico, aceptando expresamente que serán válidas las notificaciones cursadas a dicha dirección.
3. Mediante la difusión en el Sitio de Internet de PFBA o el que lo reemplace en el futuro. Si se pretendiera notificar por este medio se deberá dejar constancia de ello en el Pliego de Condiciones Particulares que forme parte del llamado o invitación, indicando la dirección de dicho sitio de Internet para que los interesados, oferentes o proveedores tomen las previsiones necesarias. En este caso, se tomará como fecha de notificación el día hábil siguiente al de la difusión.

Domicilios

Los interesados, oferentes y proveedores deberán constituir un domicilio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en los términos de los artículos 73°, 75° y 78° del Código Civil y Comercial de la Nación.

A los efectos legales se considerará domicilio especial aquel que el oferente o proveedor denuncia en su oferta o contrato.

Solución de controversias. Competencia.

Toda controversia que surgiera en el marco del Procedimiento de Selección o Contratación será solucionada mediante negociaciones directas, con sujeción a los Principios Generales del presente Reglamento de Compras y Contrataciones, Sección VI.

En caso de que las mismas fracasen, las controversias deberán someterse a la jurisdicción de los Tribunales Nacionales en lo Contencioso Administrativo Federal, con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Los interesados, oferentes, adjudicatarios y proveedores renuncian a cualquier otro fuero o jurisdicción nacional o internacional, ya sea ésta judicial o arbitral, que pudiere corresponder.

Facultades y Obligaciones de Playas Ferroviarias

PFBA tendrá las facultades y obligaciones establecidas en el Reglamento, sin perjuicio de las que también se establezcan en los Pliegos, el Contrato y demás documentación contractual.

Sin perjuicio de las facultades allí establecidas, PFBA podrá:

- a. Interpretar de buena fe el Reglamento, los Pliegos, el Contrato y demás documentación contractual en orden a resolver las dudas que ofrezca el cumplimiento de los Procedimientos de Selección y de los compromisos asumidos.
- b. Presidir la Contratación en pos de obtener la oferta más conveniente para PFBA, la mejor obra, servicio y/o bien de acuerdo a las estipulaciones y presupuesto previsto, respetando los Principios Generales establecidos en el presente Reglamento y el Programa la Política de Integridad.

Facultades y Obligaciones de los Proveedores

Sin perjuicio de las demás facultades y obligaciones previstas en el Reglamento, los Pliegos, el Contrato y demás documentación contractual, el Proveedor deberá:

1. Ejecutar el Contrato de buena fe de conformidad a las reglas del buen arte que el objeto y la naturaleza de la Contratación requieran y de acuerdo lo estipulado en el Reglamento, los Pliegos, el Contrato y demás documentación contractual.
2. Cumplir con las obligaciones emergentes de la legislación laboral, de la seguridad social, fiscal, previsional y tributaria, de higiene y seguridad en el trabajo, ambientales y demás normativa nacional, provincial o municipal que le resulte aplicable, siendo responsable de la obtención en plazo y con la antelación necesaria de la totalidad de los permisos y autorizaciones pertinentes para el cumplimiento del Contrato.
3. Verificar que todo el personal que afecte al servicio, obra, provisión, fiscalización se encuentre debidamente amparado por los seguros obligatorios y estar sujeto a los aportes jubilatorios y demás obligaciones sociales, fiscales y laborales, manteniendo indemne a PFBA de cualquier reclamo laboral, fiscal o previsional proveniente del personal afectado por el Proveedor.

Comisión Evaluadora

Posteriormente a la aprobación del presente Reglamento, el Directorio dispondrá la conformación de una Comisión Evaluadora permanente, para los Concursos Públicos, la Licitación Pública para la venta de inmuebles y la Licitación Pública (cuando así se requiera), la que tendrá a su cargo el análisis de las ofertas presentadas. Dicha intervención tendrá lugar a partir de la emisión de un Dictamen de Evaluación, el cual será de carácter no vinculante para la toma de decisiones.

La misma será conformada por 3 miembros integrantes de las coordinaciones de las Gerencias.

SECCIÓN VIII

CONTRATACIÓN. PROCESOS DE SELECCIÓN. EVALUACIÓN. ADJUDICACIÓN EN GENERAL

Procedimiento de Contratación

El procedimiento de contratación deberá iniciarse con el requerimiento y un informe gerencial sobre la previsión de los recursos presupuestarios para llevar adelante la contratación de conformidad a la normativa aplicable en el marco del plan de acción y presupuesto de PFBA.

Valor módulo

A los efectos de lo dispuesto en el presente Reglamento, se toma el valor del módulo establecido en el artículo 35° del Decreto N° 1.344/2007, o normativa que en futuro lo reemplace o actualice.

Personas no habilitadas para contratar con la Sociedad

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 N° 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) Los Directores y empleados de PFBA, Funcionarios de la Administración Pública Nacional Provincial o Municipal o sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad.
- 7) Los agentes y funcionarios del Sector Público Nacional y las empresas en las cuales aquellos tuvieran una participación suficiente para formar la voluntad social, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ética Pública N° 25.188.

- 8) Toda persona que resulte inhabilitada de acuerdo a regímenes especiales.
- 9) Las personas humanas y/o jurídicas que hayan sido registradas como contribuyentes apócrifos por la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) y/o el organismo que lo reemplace en un futuro
- 10) Las personas humanas y/o jurídicas con capacidad para obligarse, pero cuya capacidad técnica/financiera resulte insuficiente para afrontar la contratación según los criterios que se establezca en el Pliego, o bien dicha capacidad técnica/financiera se encuentre ya comprometida con trabajos en curso que no permitan asumir nuevos compromisos.
- 11) Las personas humanas y/o jurídicas que tengan juicios pendientes contra PFBA, sus accionistas, el Estado Nacional, Provincial o Municipal, organismos descentralizados, empresas del Estado, sea como actor o demandado, cuando el monto y/o la incidencia comprometida en el pleito tenga relevancia económica sobre los activos totales o la capacidad financiera del Proveedor. La forma en que se cumplirá lo dispuesto en este artículo será determinado en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que dicte y apruebe el Director Ejecutivo.

Conflicto de Intereses

Toda persona que se presente en un proceso de selección debe presentar la “Declaración Jurada de Intereses” que PFBA indique conforme lo dispuesto por en el Decreto N° 202 de fecha 21 de marzo de 2017, o aquella que en el futuro la sustituya.

A mayor abundamiento, podrá consultarse el “Programa de Integridad” que surge del apartado “Transparencia” de la Página Web de Playas Ferroviarias sito <https://www.playasferroviarias.com.ar>.

Procesos de Selección

Los procesos de selección del co-contratante serán los siguientes:

- 1) Concurso Público: Este procedimiento será de aplicación cuando el llamado se encuentre dirigido a una cantidad indeterminada de posibles oferentes y el criterio de selección recaiga primordialmente en factores no económicos, tales como la capacidad técnico-científica, artística u otras, según corresponda, ello sin perjuicio de aquellos requisitos que pudieran ser exigidos por los pliegos de condiciones particulares de cada procedimiento.
- 2) Licitación Pública: Este procedimiento será de aplicación cuando el llamado se encuentre dirigido a una cantidad indeterminada de posibles oferentes y el criterio

de selección recaiga primordial o exclusivamente en factores económicos, ello sin perjuicio de aquellos requisitos que pudieran ser exigidos por los pliegos de condiciones particulares de cada procedimiento.

- 3) Licitación Pública para la venta de Inmuebles: Este procedimiento será de aplicación cuando se trate de venta de inmuebles con o sin cargo para el eventual adquirente, de construcción y/o desarrollo de un emprendimiento. Este tipo de Licitación será de etapa múltiple, mediante la realización de dos (2) o más fases de evaluación y comparación de las ofertas.
- 4) Subasta Pública: Este procedimiento será de aplicación para la venta de bienes muebles e inmuebles. Se realizará en un acto presencial con intervención de un martillero público, o a través de un sistema de subasta electrónica, a través de una página web de la Sociedad, con un precio base previamente establecido y en el cual la adjudicación recaerá en el mejor postor.
- 5) Contratación Directa por Adjudicación Simple: Este procedimiento será de aplicación para la contratación de bienes y/o servicios que, resulten ser un beneficio inmediato para la Sociedad o su gestión administrativa y que deba llevarse a cabo con celeridad y eficacia, cuando el monto total la misma no supere el valor módulo equivalente a TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO (375), a la fecha del requerimiento de la contratación en cuestión.
- 6) Contratación Directa por Compulsa Abreviada: Este procedimiento será de aplicación para la contratación de bienes y/o servicios, cuando el monto total de la misma se encuentre entre el valor módulo equivalente a trescientos setenta y seis (376) hasta dos mil quinientos (2500), a la fecha del requerimiento de la contratación en cuestión.

1. CONCURSO PÚBLICO

1.1. Aplicación

La Sociedad aplicará el concurso público cuando el criterio de selección recaiga primordialmente en factores no económicos, tales como la capacidad técnico-científica, artística u otras, según corresponda, ello sin perjuicio de aquellos requisitos que pudieran ser exigidos por los pliegos de condiciones particulares de cada procedimiento.

1.2. Pliegos. Aprobación. Casos Especiales. Precio Base

Los términos del presente Reglamento se tomarán como Bases y Condiciones Generales, y será puesto a disposición en la página de Playas Ferroviarias www.playasferroviarias.com.ar, dentro del apartado de Transparencia.

El área de Administración y Finanzas, dependiente de la Gerencia Legal, Administrativa y Contable, elaborará los proyectos de pliegos de bases y condiciones que contendrán las especificaciones técnicas del llamado, con la colaboración de las áreas/gerencias que correspondan, en función de las necesidades que motiven la contratación y cumpliendo con la normativa dispuesta en este Reglamento, lo cual será evaluado por la Gerencia Legal, Administrativa y Contable previa remisión para la consideración del Director Ejecutivo.

El Director Ejecutivo y el Gerente Legal, Administrativo y Contable podrán emitir circulares complementarias (modificadorias o aclaratorias) de los pliegos de bases y condiciones cuando las circunstancias lo ameriten, debiendo dicha emisión realizarse con una antelación mínima de cuarenta y ocho (48) horas hábiles a la fecha límite para la presentación de ofertas.

El Director Ejecutivo tendrá la facultad de aprobar el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que contendrán las especificaciones técnicas, los que deberán establecer en forma clara, precisa e inconfundible, las características de la contratación, las cuales deben cumplir con los estándares definidos por la normativa que sea de aplicación.

1.3 Casos Especiales

Cuando la complejidad o el monto de la contratación lo justifique, el área requirente y/o el Director Ejecutivo, podrán prever la apertura de una etapa para recibir observaciones al proyecto de pliego de bases y condiciones particulares, conforme los siguientes criterios:

- (i) El área de Administración y Finanzas deberá dar publicidad a la convocatoria para recibir observaciones al proyecto de pliego de bases y condiciones particulares, por los medios establecidos en el presente Reglamento.
- (ii) Los criterios técnicos, económicos y jurídicos que surjan de las observaciones efectuadas por los interesados, en la medida en que se consideren pertinentes serán utilizadas para la confección del Pliego.
- (iii) Los criterios mencionados en el acápite anterior no tendrán carácter vinculante para PFBA.

1.4 Precio Base

Cuando el proceso requiera la determinación de un Precio Base, la Gerencia Legal, Administrativa y Contable propondrá de manera fundada un precio base, el cual será el valor mínimo a partir del cual podrán realizarse las ofertas. El Director Ejecutivo otorgará su conformidad con la aprobación del pliego.

1.5 Publicidad

El área de Administración y Finanzas y/o su coordinación, publicará y difundirá el llamado mediante cualquier medio que considere idóneo para permitir la mayor cantidad de ofertas posibles, incluyendo sin limitación la publicación en la página web de la Sociedad u otros organismos, boletín oficial o diario de amplia circulación. El plazo de publicación será de tres (3) días en el boletín oficial pudiendo ser extendido de acuerdo a los parámetros de

razonabilidad a criterio del Director Ejecutivo en función del monto y otros parámetros relevantes de la contratación objeto del concurso público, sin perjuicio de que la publicación deberá ser efectuada con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles a la fecha de vencimiento del plazo establecido para la presentación de las ofertas del concurso público.

1.6 Ofertas

Las ofertas presentadas deberán cumplir con todos los requisitos establecidos en los Pliegos de Bases y Condiciones vinculados al llamado.

➤ Evaluación de Ofertas. Adjudicación. Publicación

A los fines de la evaluación de las ofertas presentadas en el marco de un concurso público, será conformada una Comisión Evaluadora que tendrá a su cargo el análisis de las ofertas presentadas, teniendo en consideración los requisitos y criterios de calificación y adjudicación que se prevean en los Pliegos de Bases y Condiciones que rijan el respectivo proceso de selección.

Luego de la evaluación, el Director Ejecutivo, previa intervención de la Gerencia Legal, Administrativa y Contable —la que se expedirá también respecto al contrato respectivo entre Playas Ferroviarias y el adjudicatario—, propondrá en forma fundada al Directorio la adjudicación a uno (1) o más oferentes determinados.

La Comisión Evaluadora, integrada por al menos 3 miembros con incumbencia profesional en materia económico-financiera-legal y técnica respectivamente, con representación necesaria del área requirente, deberá emitir un dictamen, el cual será de carácter no vinculante, recomendando al Director Ejecutivo la pre-adjudicación de uno (1) o más oferentes. No obstante, el Director Ejecutivo podrá apartarse de dicha recomendación exponiendo los fundamentos que avalen dicha decisión.

A los efectos de que el Directorio pueda considerar la adjudicación a uno o más oferentes determinados, el Director Ejecutivo deberá presentarle (i) el Dictamen de la Comisión Evaluadora; (ii) opinión legal indicando que se hubiera dado cumplimiento con los procedimientos de contratación según lo dispuesto por la Normativa Aplicable, y (iii) el informe del Director Ejecutivo deberá incluir un cuadro comparativo de las ofertas presentadas y una manifestación acerca de:

- (a) la justificación de la contratación,
- (b) la existencia de partida presupuestaria o presupuesto para realizar la contratación,
- (c) la capacidad económica del oferente para realizar la contratación.

El Directorio de la Sociedad adjudicará el contrato, la obra o el servicio a favor de la oferta más conveniente, teniendo en cuenta la calidad e idoneidad del oferente, los costos asociados de uso y mantenimiento presentes y futuros, el precio y demás condiciones de la oferta, según lo previsto en los pliegos.

Una vez adjudicada la contratación por el Directorio de Playas Ferroviarias, deberá publicarse el resultado del concurso público a través del Boletín Oficial por un (1) día, en la página web de la Sociedad y correo electrónico a los oferentes del Concurso.

➤ **Oferta con Precio Inconveniente**

Se considerará oferta con precio inconveniente cuando se presuma fundadamente que la oferta no podrá ser cumplida en la forma debida por tratarse de precios excesivamente bajos de acuerdo con los criterios objetivos que surjan de los precios de mercado y de la evaluación de la capacidad del oferente.

Playas Ferroviarias podrá considerar como admisibles a aquellas ofertas que aun cuando pudieran ser calificadas como ofertas con precio inconveniente, el área requirente justifique fehacientemente en causas objetivas la viabilidad de su admisión. En este supuesto, la Sociedad podrá exigirle, en caso de que resulte adjudicatario, garantías adicionales a las previstas en los Pliegos.

A tales fines se podrán solicitar precisiones a los oferentes sobre la composición de su oferta que no impliquen la alteración de la misma.

➤ **Desempate de Ofertas**

En caso de igualdad de precios y calidad se aplicarán en primer término las normas sobre preferencias que establezca la normativa vigente.

De mantenerse la igualdad se invitará a los respectivos oferentes para que formulen la mejora de precios. Para ello se deberá fijar día, hora y lugar y comunicarse a los oferentes llamados a desempatar y se confeccionará el acta correspondiente.

Si un oferente no se presentara, se considerará que mantiene su propuesta original.

De subsistir el empate, se procederá a realizar un sorteo de las ofertas empatadas, con la misma publicidad que el acto de apertura de ofertas. Para ello se deberá fijar día, hora y lugar del sorteo y comunicarse a los oferentes llamados a desempatar. El sorteo se realizará en presencia de los interesados, si asistieran, y se confeccionará el acta correspondiente.

➤ **Mejora de precios y de ofertas**

Con posterioridad a la fecha de presentación y apertura de ofertas, con el fin de obtener condiciones más ventajosas, PFBA podrá solicitar una mejora de precios a las ofertas admisibles de menor precio en tanto y en cuanto las ofertas admisibles no superen en un CINCO POR CIENTO (5%) a la oferta admisible de menor precio. El proceso de mejora de ofertas se realizará por una única vez.

Asimismo, el Pliego podrá prever procedimientos de mejora de condiciones al oferente mejor colocado/posicionado (primero en orden de mérito) o simultáneamente a los oferentes mejores colocados/posicionados que hubieren presentado ofertas similares.

Las mejoras pretendidas deberán ser requeridas a todos los oferentes llamados a mejorar, en las mismas condiciones y no podrán ser diferentes para ninguno de ellos. Si un oferente no

mejorara el precio de su oferta igualmente podrá ser adjudicado si su oferta se entiende conveniente.

Las mejoras de precios sólo serán admisibles en tanto y en cuanto el descuento respectivo se realice sobre todos y cada uno de los ítems que componen la planilla de cotización respectiva.

Si una vez realizado el procedimiento antes dispuesto, las mejores Ofertas fueran igualmente convenientes, se procederá al sorteo de las mismas. Para ello se deberá fijar día, hora y lugar del sorteo y comunicarse a los oferentes que las hubieren formulado. El sorteo se realizará en presencia de los interesados, si asistieran, y se labrará el acta correspondiente.

1.7 Pre-Adjudicación. Directorio. Adjudicación. Publicación

➤ Pre-adjudicación – Directorio:

El Director Ejecutivo de Playas Ferroviarias, basado en el Dictamen de la Comisión Evaluadora y previa intervención de la Gerencia Legal, Administrativa y Contable —la que se expedirá también respecto al contrato respectivo entre la Sociedad y el adjudicatario—, propondrá en forma fundada al Directorio la adjudicación a uno (1) o más oferentes determinados.

El Director Ejecutivo podrá apartarse de dichas recomendaciones exponiendo los fundamentos que avalen su decisión, exponiéndola ante el Directorio. El Directorio de la Sociedad se expedirá respecto de la propuesta sometida a consideración, que incluirá también el contrato a celebrarse con el adjudicatario.

➤ Adjudicación

Playas Ferroviarias procederá a la adjudicación de la oferta más conveniente para la Sociedad o de mayor puntaje, en caso de que se prevea ese criterio de selección en los Pliegos. En caso de no adjudicarse a la propuesta admisible de menor precio, deberá dejarse constancia fundada de las razones de la decisión.

El Pliego permitirá que los oferentes realicen observaciones y/o cuestionamientos y/o impugnaciones a la decisión de adjudicación dentro de un plazo prudencial de cinco (5) días hábiles contados a partir de la notificación de la decisión, únicamente mediante los mecanismos y procedimientos previstos en el Reglamento y las disposiciones que se dicten en consecuencia, por el Pliego, los propios términos del Contrato, la Oferta y demás documentación que forme parte de las bases y condiciones del llamado y/o convocatoria.

Desde la publicación y hasta la firma del Contrato, Playas Ferroviarias podrá dejar sin efecto el proceso de selección sin expresión de causa, ya sea en forma total o parcial, sin que ello de derecho a reclamo ni reembolso alguno de cualquier naturaleza contra la Sociedad y/o el ESTADO NACIONAL y/o sus accionistas.

Al efecto de definir la oferta más conveniente deberá estarse a lo que se establezca en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

➤ **Publicación**

Una vez aprobada la adjudicación por parte del Directorio y perfeccionada por el director ejecutivo de la Sociedad, deberá publicarse el resultado del llamado a través del Boletín Oficial por un (1) día, en la página web de Playas Ferroviarias y correo electrónico a los oferentes del Concurso.

1.8 Contrato

Adjudicada la contratación, se suscribirá el instrumento jurídico que perfeccione la misma, el cual deberá contener la descripción de los derechos y obligaciones del contratante a fin de asegurar el cumplimiento de las prestaciones en la forma, plazo o fecha, lugar y demás condiciones establecidas en el Pliego. El Presidente de la Sociedad, el Director Ejecutivo, o quién disponga el Directorio, indistintamente podrán suscribir los contratos respectivos en representación de Playas Ferroviarias, una vez aprobada la Adjudicación

El contrato deberá asimismo establecer las causales de extinción, las cuales necesariamente deberán comprender:

- (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 co-contratante, las cuales serán pasibles de las acciones establecidas en la Sección IX, acápite Penalidades y Sanciones del presente Reglamento;
- (iv) rescisión bilateral sin penalidades ni indemnizaciones de ninguna índole; y
- (v) rescisión unilateral por parte de PFBA encausado en el desarrollo de proyectos integrales de urbanización o inmobiliarios.

Deberá además dejarse constancia de la prohibición expresa de la cesión parcial o total de los derechos u obligaciones del contrato como así también de la cesión de la posición contractual, sin la previa autorización fundada del Director Ejecutivo o el Directorio de la Sociedad, en caso de corresponder.

1.9 Procedimiento

- a. Caratular expediente por el área requirente
- b. Requerimiento del área solicitante
- c. Informes pertinentes de las gerencias inherentes a su competencia
- d. Pliego
- e. Aprobación del Pliego
- f. Publicación y difusión del Pliego
- g. Visitas
- h. Rondas informativas
- i. Consultas
- j. Presentación de ofertas
- k. Apertura de sobres

- l. Dictamen de la comisión evaluadora – Subsanciones
- m. Dictamen Jurídico – contable
- n. Informe del Director Ejecutivo y pre-adjudicación
- o. Plazo para impugnación del Informe del Director Ejecutivo
- p. Directorio
- q. Acta de Adjudicación
- r. Publicación de la adjudicación
- s. Firma del instrumento jurídico

2. LICITACIÓN PÚBLICA

2.1. Aplicación

La Sociedad aplicará la licitación pública cuando el llamado se encuentre dirigido a una cantidad indeterminada de posibles oferentes y el criterio de selección recaiga primordial o exclusivamente en factores económicos, ello sin perjuicio de aquellos requisitos que pudieran ser exigidos por los pliegos de condiciones particulares de cada procedimiento.

2.2. Pliego de Bases y Condiciones Particulares

El área de Administración y Finanzas elaborará los proyectos de Pliegos de Bases y Condiciones Particulares para cada licitación pública, con la colaboración de las áreas y Gerencias que correspondan, en función de las necesidades que motiven la contratación y cumpliendo con la normativa dispuesta en este Reglamento, lo cual será evaluado por la Gerencia Legal, Administrativa y Contable previa remisión para la consideración del Director Ejecutivo.

El Director Ejecutivo y el Gerente Legal, Administrativo y Contable podrán emitir circulares complementarias (modificatorias o aclaratorias) de los Pliegos de Bases y Condiciones cuando las circunstancias lo ameriten, debiendo dicha emisión realizarse con una antelación mínima de cuarenta y ocho (48) horas hábiles a la fecha límite para la presentación de ofertas. El Director Ejecutivo tendrá la facultad de aprobar los Pliegos de Bases y Condiciones Particulares, los que deberán establecer en forma clara, precisa e inconfundible, las características de la contratación, las cuales deben cumplir con los estándares definidos por la normativa que sea de aplicación.

2.3 Casos Especiales

Cuando la complejidad o el monto de la contratación lo justifique, el área requirente y/o el Director Ejecutivo, podrán prever la apertura de una etapa para recibir observaciones al proyecto de pliego de bases y condiciones particulares, conforme los siguientes criterios:

- (i) El área de Administración y Finanzas deberá dar publicidad a la convocatoria para recibir observaciones al proyecto de Pliego de Bases y Condiciones Particulares, por los medios establecidos en el presente Reglamento.

- (ii) Los criterios técnicos, económicos y jurídicos que surjan de las observaciones efectuadas por los interesados, en la medida en que se consideren pertinentes serán utilizadas para la confección del Pliego.
- (iii) Los criterios mencionados en el acápite anterior no tendrán carácter vinculante para Playas Ferroviarias.

2.4 Precio Base

La Gerencia Legal, Administrativa y Contable propondrá un precio base, el cual será el valor mínimo a partir del cual podrán realizarse ofertas. El precio base será determinado mediante tasación proveniente del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN (TTN), y/o de un banco público o repartición oficial y/o de los bancos o entidades privadas.

El Director Ejecutivo otorgará su conformidad con la aprobación del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

2.5 Publicidad

El área de Administración y Finanzas y/o su coordinación de control contable, financiero y recursos humanos publicará y difundirá el llamado a licitación pública mediante cualquier medio que considere idóneo para permitir la mayor cantidad de ofertas posibles, incluyendo sin limitación la publicación en la página web de la Sociedad u otros organismos, boletín oficial o diario de amplia circulación. El plazo de la publicación será de tres (3) días en el boletín oficial, pudiendo ser extendido de acuerdo a los parámetros de razonabilidad a criterio del Director Ejecutivo en función del monto y otros parámetros relevantes de la contratación objeto de la licitación pública, sin perjuicio de que la publicación deberá ser efectuada con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles a la fecha de vencimiento del plazo establecido para la presentación de las ofertas de la licitación pública.

2.6. Ofertas

Las ofertas que sean presentadas deberán cumplir con todos los requisitos establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

➤ Oferta con Precio Inconveniente

Se considerará oferta con precio inconveniente cuando se presuma fundadamente que la oferta no podrá ser cumplida en la forma debida por tratarse de precios excesivamente bajos de acuerdo con los criterios objetivos que surjan de los precios de mercado y de la evaluación de la capacidad del oferente.

Playas Ferroviarias podrá considerar como admisibles a aquellas ofertas que aun cuando pudieran ser calificadas como ofertas con precio inconveniente, el área requirente justifique fehacientemente en causas objetivas la viabilidad de su admisión. En este supuesto, la Sociedad podrá exigirle, en caso de que resulte adjudicatario, garantías adicionales a las previstas en el Pliego.

A tales fines se podrán solicitar precisiones a los oferentes sobre la composición de su oferta que no impliquen la alteración de la misma.

2.7. Evaluación

La Comisión Evaluadora, o el Director Ejecutivo de la Sociedad llevará adelante la evaluación de admisibilidad de las ofertas presentadas durante el plazo que prevea el Pliego de Bases y Condiciones Particulares, debiendo proponer en forma fundada al Directorio la adjudicación a uno (1) o más oferentes. En el caso de que el Pliego determine que el criterio de selección recaerá exclusivamente en factores económicos, se podrá prescindir de la etapa de evaluación de ofertas.

Luego, el Director Ejecutivo, previo al dictamen jurídico contable de la Gerencia Legal, Administrativa y Contable —la que se expedirá también en relación al contrato respectivo entre Playas Ferroviarias y el adjudicatario—, mediante acta de pre-adjudicación recomendará adjudicar el contrato, la obra o el servicio a favor del oferente que haya presentado la oferta más conveniente en términos exclusivamente económicos.

Para el supuesto excepcional de que se produzca un empate entre las propuestas económicas de dos (2) o más ofertas presentadas, se le solicitará a los oferentes que mejoren sus propuestas dentro del plazo de cuarenta y ocho (48) horas de notificada tal circunstancia.

Si un oferente no se presentara, se considerará que mantiene su propuesta original.

De subsistir el empate, se procederá a realizar un sorteo de las ofertas empatadas. Playas Ferroviarias le comunicará a dichos oferentes por correo electrónico y publicará en la página web el día, hora y lugar del sorteo. El desempate se realizará en presencia de los interesados, si asistieran y se labrará el acta notarial correspondiente. La oferta que resulte ganadora será adjudicada por el Directorio.

La Comisión Evaluadora deberá emitir un dictamen, el cual será de carácter no vinculante, recomendando al Director Ejecutivo la pre-adjudicación de uno (1) o más oferentes. No obstante, el Director Ejecutivo podrá apartarse de dicha recomendación exponiendo los fundamentos que avalen dicha decisión. Luego, previa la intervención de la Gerencia Legal, Administrativa y Contable, el Director Ejecutivo propondrá al Directorio la adjudicación de uno (1) o más oferentes.

2.8 Adjudicación

Una vez recibido el informe de pre-adjudicación del Director Ejecutivo, el Directorio considerará la adjudicación en favor del oferente que haya presentado la oferta más conveniente y se publicará el resultado de la licitación pública a través del mismo medio por el cual se hubiese publicitado la convocatoria en cuestión.

A los efectos de que el Directorio pueda considerar la adjudicación a uno (1) o más oferentes determinados, el Director Ejecutivo deberá presentar (i) una opinión legal indicando que se hubiera dado cumplimiento con los procedimientos de contratación según lo dispuesto por la

Normativa Aplicable; y (ii) el informe del Director Ejecutivo deberá incluir un cuadro comparativo de las ofertas presentadas y una manifestación acerca de:

- (a) la justificación de la contratación,
- (b) la existencia de partida presupuestaria o presupuesto para realizar la contratación,
- (c) la capacidad económica del oferente para realizar la contratación.

2.9 Contrato. Causales de extinción

Adjudicada la contratación, se suscribirá el instrumento que perfeccione la misma, el cual deberá contener la descripción de los derechos y obligaciones del co-contratante a fin de asegurar el cumplimiento de las prestaciones en la forma, plazo o fecha, lugar y demás condiciones establecidas en los pliegos.

El contrato deberá asimismo establecer las causales de extinción, las cuales necesariamente deberán comprender:

- (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 co-contratante, las cuales serán pasibles de las acciones establecidas en la Sección IX, acápite Penalidades y Sanciones del presente Reglamento.
- (iv) Rescisión unilateral por parte de Playas Ferroviarias fundado en el desarrollo de proyectos integrales de urbanización o inmobiliarios.
- (v) Rescisión bilateral sin penalidades ni indemnizaciones de ninguna índole.

Deberá además dejarse constancia de la prohibición expresa de la cesión parcial o total de los derechos u obligaciones del contrato, como así también de la cesión de la posición contractual, sin la previa autorización fundada del Director Ejecutivo o el Directorio de la Sociedad, en caso de corresponder.

El Presidente de la Sociedad, el Director Ejecutivo, o quién disponga el Directorio, indistintamente, podrán suscribir los contratos respectivos en representación de Playas Ferroviarias, una vez aprobada la Adjudicación por parte del Directorio.

El Procedimiento para la licitación pública será el mismo indicado en el concurso público.

3. LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA VENTA DE INMUEBLES

3.1. Aplicación

Este procedimiento será de aplicación cuando la venta de inmuebles sea con o sin cargo para el eventual adquirente, de construcción y/o desarrollo de un emprendimiento.

Este tipo de Licitación será de etapa múltiple, mediante la realización de dos (2) o más fases de evaluación y comparación de las ofertas. Dicho análisis abarcará los antecedentes empresariales y técnicos, la capacidad económico-financiera, las garantías, las características de la prestación y el análisis de los componentes económicos de las ofertas mediante preselecciones sucesivas.

La recepción de los sobres respectivos será simultánea para todos los oferentes. Solo se procederá a abrir los correspondientes a las ofertas económicas de aquellos oferentes que hubieran sido precalificados en las fases anteriores.

Para el llamado de este tipo de procedimiento, al tratarse de venta de inmuebles, se requerirá la previa aprobación de los términos de las Bases y Condiciones del Pliego por parte de los accionistas de la sociedad.

3.2 Pliego de Bases y Condiciones Particulares

El área de Administración y Finanzas elaborará los proyectos de Pliegos de Bases y Condiciones o especificaciones para cada licitación, con la colaboración de las áreas y Gerencias que correspondan, cumpliendo con la normativa dispuesta en este Reglamento, lo cual será evaluado por la Gerencia Legal, Administrativa y Contable, con la posterior remisión para consideración del Director Ejecutivo.

El Director Ejecutivo y el Gerente Legal, Administrativo y Contable podrán emitir circulares complementarias (modificatorias o aclaratorias) de los Pliegos de Bases y Condiciones cuando las circunstancias lo ameriten, debiendo dicha emisión realizarse con una antelación mínima de 48 horas hábiles a la fecha límite para la presentación de ofertas. Tomando en consideración el tipo de contratación, las Circulares complementarias que se emitan no deben de afectar la esencia misma de la contratación, siendo en consecuencia las mismas de un rápido y efectivo cumplimiento.

3.3 Publicidad

El área de Administración y Finanzas y/o su coordinación de control contable, financiero y recursos humanos publicará y difundirá el llamado a licitación pública mediante cualquier medio que considere idóneo para permitir la mayor cantidad de ofertas posibles, incluyendo sin limitación la publicación en la página web de la Sociedad u otros organismos, Boletín Oficial o diario de amplia circulación.

Por tratarse de venta de inmuebles el plazo de la publicación en el Boletín Oficial será de tres (3) días y con quince (15) días hábiles de anticipación a la fecha de la apertura respectiva, pudiendo ser extendido de acuerdo a los parámetros de razonabilidad a criterio del Director Ejecutivo en función de su importancia, complejidad u otras características relevantes que lo hicieran necesario.

Los anuncios contendrán como mínimo los datos que a continuación se detallan, sin perjuicio que, a requerimiento de algún área de la Sociedad se solicite agregar información adicional:

- (i) Domicilio y contactos de Playas Ferroviarias
- (ii) Tipo, objeto y número de la licitación
- (iii) Base de la licitación
- (iv) Lugar de donde puede adquirirse el pliego
- (v) Lugar, días y hora de presentación de las Ofertas y actos de apertura.

3.4 Pliego de Bases y Condiciones Particulares

La Asamblea de accionistas podrá delegar en el Directorio la aprobación del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, el que deberá sujetarse a las previsiones del presente Reglamento, el que contendrá como mínimo:

- (i) La especificación precisa y completa del objeto del llamado a licitación.
- (ii) Plazo de entrega o plazo de ejecución de la obra o de los servicios, según corresponda
- (iii) Plazo de mantenimiento de oferta.
- (iv) Moneda y Condiciones de Pago.
- (v) Fecha y hora de apertura de las ofertas.
- (vi) Lugar de apertura.
- (vii) Monto y modalidad de la garantía de oferta y de la garantía de ejecución.
- (viii) Formas de presentación de las ofertas.
- (ix) Los plazos para efectuar consultas y para emitir aclaraciones

3.5 Oferta

Las Ofertas que sean presentadas deberán cumplir con todos los requisitos establecidos en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Los sobres que contengan las ofertas se presentarán cerrados y contendrán en su cubierta la identificación de la Licitación a que corresponde y la identificación del oferente. Al tratarse de licitación de doble sobre o etapa múltiple deberá ser ensobrado de la siguiente forma:

- (i) Un sobre cerrado deberá rotularse como Sobre N° 1 que contendrá la Propuesta Técnica o proyecto
- (ii) Un sobre cerrado que deberá rotularse como Sobre N° 2 que contendrá la oferta económica.

3.6 Documentación de la Oferta. Contenido de los sobres

Los sobres tendrán el contenido que se indique en los Pliegos de Bases y Condiciones respectivos. El Sobre N° 1 no deberá contener ningún tipo de documentación y/o indicio que sugiera directa o indirectamente el Precio ofertado. El Sobre N° 2, deberá contener la oferta económica en los términos exigidos en el Pliego respectivo.

3.7 Apertura de las ofertas

En el lugar, día y hora determinados en el respectivo Pliego se procederá a abrir las ofertas ante escribano público, en presencia de un representante de Playas Ferroviarias y de los interesados que desearan presenciar el acto. Desde el momento fijado para la apertura de ofertas, los oferentes no podrán retirar ni modificar sus ofertas ni se admitirán aclaraciones ni presentación de documentación alguna que no sea expresamente requerida por Playas Ferroviarias. Se procederá a la apertura de las ofertas contenidos en los sobres N°1, debiéndose guardar la totalidad de los sobres N° 2 en un único sobre, el cual será cerrado y firmado por quien presida el acto y el Escribano. Asimismo, el escribano deberá dejar constancia de la cantidad de sobres presentados y guardados

3.8 Vistas

Las ofertas quedarán a disposición de cada uno de los oferentes, a fin de que puedan tomar vista de ellas. Los oferentes podrán tomar vista durante tres (3) días hábiles, contados a partir de la fecha de apertura y formular las observaciones que estimen pertinentes dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la finalización del plazo para la vista. Playas Ferroviarias notificara las observaciones en forma fehaciente a los oferentes observados, los que podrán contestarlas dentro de los tres (3) días hábiles siguientes de notificados. Las observaciones realizadas no serán vinculantes para Playas Ferroviarias quien evaluara con criterio objetivo la procedencia de las mismas y su incidencia o no en la resolución de la adjudicación.

3.9 Evaluación de las Ofertas

El Pliego de Bases y Condiciones Particulares establecerá con claridad los factores y parámetros que serán tenidos en cuenta a los efectos de la precalificación y los que deberán ser tenidos en cuenta para la adjudicación. Asimismo, el Pliego especificará el sistema para la determinación de la oferta más conveniente. La evaluación de las ofertas estará a cargo de la Comisión Evaluadora.

3.10 Apertura del Sobre Nro. 2

Una vez resueltas las impugnaciones al dictamen de precalificación, si las hubiere, PFBA notificará a los oferentes que precalificaron la fecha y hora en que tendrá lugar la apertura del sobre N° 2. Se procederá al acto de apertura de los Sobres N° 2 en el mismo lugar en que fue llevado a cabo el acto de apertura del Sobre N° 1 y con las mismas formalidades. El representante designado por Playas Ferroviarias para presidir el acto, devolverá los Sobres N°. 2 de aquellas ofertas que no hubieren precalificado.

En ese mismo acto se procederá a la destrucción de los Sobres N° 2 de los oferentes que, no habiendo precalificado no hubieran concurrido al acto, ni retirado el sobre encontrándose presentes. A continuación, se realizará la apertura de los Sobres N° 2 de los oferentes que correspondan. De dicho resultado se labrará un acta ante escribano público en la que se dejará constancia del nombre de cada oferente, y de cada oferta económica, así como de los oferentes rechazados, y de los sobres devueltos y los destruidos. El contenido de dicho instrumento quedará notificado de pleno derecho a todos los oferentes.

3.11 Mejora de oferta

Playas Ferroviarias podrá solicitar mejora de las ofertas en los siguientes casos:

a) En caso de igualdad de ofertas de entre las mejores presentadas según las pautas de evaluación previstas en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares. Se solicitará a los respectivos oferentes, que por escrito y en el plazo que se fije, formulen una mejora de oferta tomando como base para este procedimiento el precio de las ofertas iguales. A tal fin se invitará a dichos oferentes a presentar un nuevo sobre en el lugar, día y hora que se fije. El acto de apertura se realizará ante escribano público, labrándose un acta, en la que se dejará constancia de las mejoras de oferta presentadas. Resultará adjudicada la oferta que presente el mejor precio. De subsistir el empate, se procederá en el mismo acto al sorteo de las ofertas empatadas. El escribano interviniente dejará constancia en el acta del resultado del sorteo. Resultará adjudicada la oferta ganadora del sorteo.

b) Cuando el Pliego así lo prevea, en caso de ofertas que se hallen dentro de un rango comprendido -según se determine en el Pliego- entre el uno por ciento (1%) y el cinco por ciento (5%) respecto de la mejor oferta, Playas Ferroviarias podrá solicitar a los respectivos oferentes que formulen por escrito una mejora de oferta tomando como base para este procedimiento el precio de la mejor oferta. A tales fines se invitará a dichos oferentes a presentar un nuevo sobre en el lugar, día y hora que se fije. El acto de apertura se realizará ante escribano público resultando adjudicada la oferta que contenga el mejor precio de entre las que concurren al procedimiento de mejora de oferta. En caso de empate se adjudicará a la oferta -de entre las empatadas- que haya constituido la mejor oferta previo al procedimiento de mejora de oferta, por el precio ofertado en este último procedimiento.

c) Cuando el Pliego así lo prevea, en caso que las ofertas presentadas resultaran inconvenientes, por decisión fundada y previo a decidir dejar sin efecto el correspondiente llamado, Playas Ferroviarias podrá invitar a la mejor oferta a formular una mejora de oferta. En todos los casos el silencio del oferente invitado a mejorar oferta, será considerado como mantenimiento de la oferta originariamente presentada.

3.12 Comisión Evaluadora. Precalificación y Preadjudicación

La Comisión Evaluadora emitirá Dictamen de Precalificación y de Preadjudicación. La misma proporcionará los fundamentos para el dictado del acto de calificación. Se procederá al análisis de la documentación presentada por los oferentes a fin de determinar que las personas físicas/jurídicas o consorcios, según el caso, estuvieren en condiciones legales, económico-financieras y/o técnicas para la ejecución y/o cumplimiento de la contratación.

La Comisión deberá tomar en consideración en forma objetiva todos los requisitos exigidos para la admisibilidad de las ofertas. Si existieren ofertas inadmisibles, explicitará los motivos, fundándolos en el informe correspondiente. La Comisión podrá aconsejar el rechazo de las ofertas válidas, si considerase que los precios cotizados son bajos o irrisorios para el cumplimiento de las obligaciones a contraer. Los dictámenes de precalificación y de preadjudicación, se emitirán por mayoría, debiendo, los miembros de la Comisión, dejar constancia de los motivos de sus disidencias.

3.13 Dictamen de Precalificación

La Comisión emitirá el Dictamen de Precalificación en el plazo que se estipule en el Pliego respectivo, el que no podrá exceder de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de apertura de ofertas. Cuando la complejidad de las cuestiones a considerar impidiere el cumplimiento de su cometido dentro del plazo fijado, la Comisión podrá requerir una prórroga al Director Ejecutivo.

3.14 Dictamen de Preadjudicación

La Comisión emitirá el Dictamen de Preadjudicación en el plazo que se estipule en el Pliego respectivo, el que no podrá exceder de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de apertura del sobre N° 2. Cuando la complejidad de las cuestiones a considerar impidiere el cumplimiento de su cometido dentro del plazo fijado, la Comisión podrá requerir una prórroga al Director Ejecutivo.

3.15 Notificación de la Precalificación y de la Preadjudicación

Una vez emitidos los Dictámenes de Precalificación y de Preadjudicación, el Directorio resolverá sobre el particular. Los actos de Precalificación y de Preadjudicación deberán notificarse en forma fehaciente a todos los oferentes dentro de los tres (3) días hábiles de su fecha de emisión.

3.16 Impugnaciones a la Preadjudicación y a la Precalificación

Los actos de precalificación y de preadjudicación podrán ser impugnados por los interesados dentro de los tres (3) días hábiles de notificados. Durante ese término se pondrá a disposición de los oferentes la documentación para su vista. Las impugnaciones serán sometidas a consideración de la Gerencia Legal Administrativa y Contable de Playas Ferroviarias la que deberá emitir dictamen en el término de cinco (5) días hábiles de recibidas las mismas, previa intervención, en caso de corresponder, de las áreas técnicas correspondientes al objeto de la impugnación. Con el dictamen legal, el Directorio se expedirá en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles sobre la impugnación presentada.

3.17 Solicitud de información

Hasta el momento de la adjudicación, Playas Ferroviarias podrá:

a) Requerir al oferente en cualquier momento y dentro de un plazo razonable, información adicional y/o complementaria a la ya entregada. Si vencido dicho plazo el oferente no diera cumplimiento al requerimiento Playas Ferroviarias podrá considerar que existe una retracción tácita del oferente y en consecuencia desestimar su oferta y disponer la pérdida de la de garantía de oferta. Las respuestas serán presentadas por escrito, se limitarán a los puntos en cuestión. No se admitirá aclaración que no se haya solicitado ni respuestas que alteren las condiciones de la oferta y/o el principio de igualdad de los oferentes.

- b) Efectuar las verificaciones que fuesen necesarias a efectos de comprobar la veracidad de la información suministrada en la oferta. De establecer la falsedad de dicha información, se desestimaré la oferta que se trate y dispondrá la pérdida automática de la garantía de oferta.
- c) Rechazar todas las ofertas, anular o dejar sin efecto la convocatoria sin derecho a indemnización, reembolso de gastos o reclamo alguno por parte de los interesados y/o de los oferentes.
- d) Dejar sin efecto la adjudicación en caso que el adjudicatario no constituyese adecuadamente la garantía de ejecución o no firmase el contrato, dando ello derecho a la ejecución de la garantía de oferta. En este supuesto, Playas Ferroviarias podrá adjudicar a la segunda mejor oferta, y así sucesivamente o, a su opción, podrá declarar desierta la licitación, por razones de conveniencia, y proceder en su caso a una nueva convocatoria. Los pliegos respectivos podrán prever procedimientos alternativos.

3.18 Resolución de la Adjudicación

El Director Ejecutivo, previo dictamen jurídico contable de la Gerencia Legal, Administrativa y Contable – la que se expedirá también en relación al contrato respectivo entre Playas Ferroviarias y el adjudicatario- recomendará adjudicar el bien a favor del oferente que haya presentado la oferta más conveniente en los términos que establece el Pliego.

La adjudicación compete exclusivamente al Directorio de PFBA. Una vez recibido el informe de preadjudicación del Director Ejecutivo, el Directorio considerará la adjudicación en virtud de los informes producidos de las distintas áreas, el Dictamen de preadjudicación emitido por la Comisión Evaluadora y cualquier información adicional tendiente a asegurar las mejores condiciones para la contratación. La decisión que éste tome será notificada fehacientemente al adjudicatario y al resto de los oferentes preseleccionados

3.19 Garantía de Ejecución:

Dentro de los cinco (5) días hábiles de notificado de la adjudicación, el adjudicatario deberá constituir la garantía de ejecución de contrato en cualquiera de las formas que fije el Pliego y por un monto equivalente al 10% del importe de la contratación. La aceptación por parte de PFBA de la garantía será condición indispensable para la firma del Contrato e importará garantizar su firma. En consecuencia, de no suscribirse el contrato por causas imputables al adjudicatario, PFBA podrá ejecutar la garantía de ejecución.

La garantía de ejecución cubrirá, además, las obligaciones emergentes del Pliego, de la Oferta y del Contrato y sólo será liberada con el efectivo cumplimiento de la totalidad de los compromisos asumidos con PFBA en tiempo y forma. La garantía de adjudicación seguirá vigente hasta el total cumplimiento por parte del adjudicatario de sus obligaciones con PFBA.

Si el adjudicatario no integrara en el plazo debido la garantía de ejecución, PFBA podrá dejar sin efecto la adjudicación, en cuyo caso el oferente perderá la garantía de oferta.

3.20 Firma del Contrato:

Una vez presentada por el adjudicatario la garantía de ejecución a satisfacción de PFBA, ésta notificará al adjudicatario el lugar, día y hora en que se procederá a la firma del contrato y/o escritura traslativa de dominio. En caso de incomparecencia injustificada y/o negativa a suscribir el instrumento jurídico por parte del adjudicatario, PFBA podrá dejar sin efecto la adjudicación. En este supuesto PFBA, podrá a su opción, adjudicar a la segunda mejor oferta o declarar desierta la licitación. El contrato quedará perfeccionado con la suscripción del mismo por ambas partes.

4. SUBASTA PÚBLICA

4.1 Aplicación

La Sociedad podrá subastar por cuenta propia y/o celebrar convenios con otras entidades de reconocido prestigio y versación, así como entidades y jurisdicciones de la Administración Pública Nacional, con especialización en la materia, para que lleven adelante, en carácter de mandatarios, el procedimiento de subasta pública.

Para el caso de que Playas Ferroviarias llevase adelante la subasta pública, deberá tener aprobado por Directorio un Manual de Subastas Públicas a tales efectos.

Sin perjuicio de ello, todo procedimiento deberá contar con los requisitos mínimos que se detallan a continuación:

a. Aprobación de la Asamblea

De conformidad con lo establecido por el Artículo 18° del estatuto de la Sociedad, la enajenación o disposición de inmuebles se encontrará sujeta a la aprobación de la asamblea de accionistas de la Sociedad en las condiciones allí establecidas. Dicha aprobación constituirá la manda necesaria para el impulso del procedimiento.

b. Condiciones de la Subasta

Las condiciones de la subasta serán elaboradas por el Director Ejecutivo de conformidad al pliego de subasta aplicable al caso aprobado previamente por el Directorio de la Sociedad y ratificado por la Asamblea de Accionistas.

c. Precio Base

El precio base será el valor mínimo de venta o cesión de los derechos reales o personales sobre los inmuebles a subastar y a partir del cual podrán realizarse ofertas. El precio base no podrá ser en ningún caso menor al valor informado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación (TTN) u otra entidad de similar prestigio o banco oficial.

d. Publicidad

La convocatoria a la subasta pública deberá publicarse durante dos (2) o más días hábiles, con una antelación mínima de diez (10) días a su realización, por cualquier medio que

considere idóneo para permitir la mayor cantidad de ofertas posibles, incluyendo sin limitación la publicación en la página web de la Sociedad u otros organismos, Boletín Oficial o diario de amplia circulación.

La publicación deberá contener al menos: (a) fecha y lugar de realización; (b) derechos que se transmitirán sobre los inmuebles objeto de la subasta con un detalle de los mismos, su estado de conservación, estado dominial y deudas existentes; (c) precio base; (d) condiciones de presentación de ofertas, de corresponder; (e) forma y tiempo de pago; (f) estado de ocupación; y (g) cuando corresponda por tratarse de un acto de disposición sobre un inmueble, y por no haber sido aprobada la enajenación objeto de la subasta por la asamblea de accionistas con anterioridad a la publicación de su convocatoria (conforme artículo 18° del Estatuto), la leyenda *"venta sujeta a aprobación de la asamblea de accionistas de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A., conforme lo previsto por su estatuto social"*.

El acto de la subasta será realizado:

- (i) En un acto público presencial con la intervención de un martillero público que recibirá las ofertas ya sea a viva voz o mediante la presentación de sobres cerrados.
- (ii) Mediante mecanismo electrónico a través de la página web de Playas Ferroviarias .

En aquellos casos en que la Sociedad celebrara convenios con otras entidades para llevar a cabo la subasta, deberá velar el cumplimiento de los requerimientos que se establecieran en el convenio a suscribir.

e. Contrato. Falta de perfeccionamiento

La suscripción de la escritura traslativa de dominio sobre el inmueble en cuestión, o la constitutiva de otros derechos reales o el instrumento de otorgamiento de derechos personales sobre el mismo, se formalizará una vez que se hayan cumplido las condiciones que se establezcan en el Pliego correspondiente.

La falta de perfeccionamiento del contrato, originado en la ausencia de aprobación de la venta o el acto jurídico correspondiente por parte de la asamblea, sólo generará la obligación de restituir lo pagado junto con la obligación del oferente de restituir el inmueble a la Sociedad, en caso de que le hubiese sido otorgada la tenencia.

En uno u otro caso, la obligación de restituir lo pagado o el inmueble según corresponda, debe efectivizarse dentro de los diez (10) días de la intimación por parte del oferente o de la Sociedad, según sea el caso.

5. CONTRATACIÓN DIRECTA POR ADJUDICACIÓN SIMPLE

5.1 Aplicación

La Contratación Directa por Adjudicación Simple es aquel procedimiento que se aplica cuando la contratación del bien y/o servicio deba llevarse a cabo con celeridad y eficacia y

el monto total de la misma no supere el valor módulo equivalente a trescientos setenta y cinco (375) a la fecha del requerimiento de la contratación en cuestión.

5.2 Supuestos de Procedencia

a. Licitación o Concurso desierto

La Contratación Directa por Adjudicación Simple procederá en aquellos casos en que una licitación o concurso hayan resultado desiertos o fracasados en dos oportunidades.

b. Entidades integrantes del Sector Público Nacional

Dicho procedimiento tendrá lugar cuando las contrataciones sean formalizadas con:

- (i) organismos o entidades integrantes del Sector Público Nacional, conforme se define en el art. 8º de la Ley N° 24.156 de Administración Financiera.
- (ii) las entidades, organismos, empresas, sociedades, entes públicos y fondos fiduciarios integrantes del sector público de cada una de las provincias, sus Municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Toda vez que se trata de una relación contractual interadministrativa, no será necesario la presentación de presupuestos, debiendo justificar la Gerencia que realice el impulso los motivos que justifiquen la contratación por estos mismos.

c. Supuestos de Especialidad

Se considerará satisfecha la condición de único proveedor en aquellos casos en que sea necesaria la contratación de bienes o servicios cuya venta o provisión deba confiarse a personas humanas o jurídicas cuando su especialidad e idoneidad sean características determinantes para el cumplimiento de la prestación en virtud de satisfacer el objeto de tales contrataciones de acuerdo a los parámetros requeridos.

Teniendo en cuenta que las cualidades y aptitudes de los posibles oferentes se presentan como un factor determinante, se prescindirá de la solicitud de presupuestos pero la Gerencia que realice el impulso deberá manifestar los motivos que justifiquen la contratación acompañando los antecedentes que acrediten la notoria capacidad científica, técnica o artística de la empresa, persona o artista a quien se encomiende la ejecución de la obra o prestación del servicio.

d. Supuestos de Exclusividad

Cuando sea necesaria la contratación de bienes o servicios cuya venta fuere exclusiva de quienes tengan privilegio para ello o que sólo posea una determinada persona física o jurídica, siempre y cuando no hubiere sustitutos convenientes.

Toda vez que no será necesario la presentación de presupuestos por su condición de exclusividad, deberá tenerse en cuenta que, para el caso de bienes, el fabricante exclusivo

deberá presentar la documentación que compruebe el privilegio de la venta del bien que elabora.

e. Servicio Mensualizado y/o Anualizado

La Contratación Directa por Adjudicación Simple procederá en el supuesto de que se trate de un servicio mensualizado y/o anualizado que ya se encuentre operando o uno nuevo y que permita el normal funcionamiento de la Sociedad y su infraestructura.

Si se llevara a cabo una nueva contratación de servicio, que resulte necesaria para el normal desarrollo de la Sociedad y su infraestructura, deberán acreditarse los presupuestos y sus invitaciones a cotizar.

En el caso de que el servicio se encuentre operando, se prescindirá de presupuestos o invitaciones a cotizar. Asimismo, se aplicará el siguiente procedimiento:

- (i) Caratula el expediente el área de Administración y Finanzas o continúa con el existente.
- (ii) Informe del área de Administración y Finanzas, el cuál deberá contener:
 - Descripción del servicio (proveedor, lugar de prestación y toda la información inherente a la prestación del mismo).
 - Justificación de la prestación.
 - Monto del servicio.
 - Disponibilidad presupuestaria.
- (iii) Constancia de AFIP e Ingresos Brutos de persona jurídica o persona humana.
- (iv) DDJJ 202/2017 - Conflicto de Interés, exceptuando los contratos de adhesión.
- (v) Facturas y pagos mensuales / anuales.
- (vi) Pase del expediente a la guarda para el caso en que se deje de prestar el mismo.

En ambos supuestos, a los efectos de dar cumplimiento con los Principios Generales en los términos de la Sección VI del Reglamento, se publicará en la página web de la Sociedad la documentación inherente a la tramitación de esta modalidad de contratación.

f. Urgencia o Emergencia

Procederá dicho supuesto cuando se encuentren reunidas razones de urgencia o emergencia que respondan a circunstancias objetivas se vea impedida la realización de otro procedimiento de selección en tiempo oportuno, lo cual deberá ser debidamente acreditado en las respectivas actuaciones.

➤ **Excepción al límite estipulado**

Excepcionalmente, el supuesto de procedencia 4.c) podrá superar el límite estipulado para la contratación directa por adjudicación simple hasta dos mil quinientos (2500) módulos, teniendo en cuenta que la razón de ser del mismo se basa en los conocimientos técnicos e idoneidad de la persona humana/jurídica, por lo que se amplía el límite superado considerándose como factor determinante la especificidad que hace al caso.

En virtud de las razones mencionadas de su procedencia, el área o la gerencia requirente deberá:

- a) Fundamentar y acreditar que la especialidad e idoneidad (especialización) son características necesarias y determinantes para el cumplimiento de la prestación
- b) Justificar la necesidad de solicitar específicamente la presentación a una determinada persona humana o jurídica;
- c) Acompañar en el expediente los antecedentes que acrediten la notoria capacidad científica, técnica o artística de la empresa, persona o artista a quien se encomiende la prestación del servicio;
- d) Justificar la inexistencia de sustitutos convenientes (en caso de corresponder).

Posteriormente, el Gerente Legal, Administrativo y Contable deberá emitir su dictamen y en función a todo ello, el Director Ejecutivo expondrá mediante un informe los motivos que avalen la oportunidad, mérito y conveniencia de la contratación.

5.3 Procedimiento

- a) Caratular un expediente por la gerencia requirente.
- b) Informe del área requirente detallando las razones que justifican la utilización de dicho procedimiento, con especial mención del supuesto que motiva la utilización del procedimiento de contratación directa por adjudicación simple, agregando 3 invitaciones a cotizar y al menos 2 presupuestos por el área / gerencia requirente, salvo las excepciones.
- c) Requerimiento del área/ gerencia el cual deberá contener:
 - Objeto del gasto.
 - Causa de la contratación.
 - Lugar y fecha / duración de la prestación.
 - Especificaciones técnicas. Diagramación y programación de las tareas.
 - Presupuesto oficial seleccionado por el área requirente.

- Cuadro comparativo de ofertas, incluyendo la selección del proveedor.
 - Forma de Pago.
- d) Constancia de AFIP e Ingresos Brutos de persona jurídica o persona humana, mediante la cual se verificará que dicho C.U.I.T no haya emitido facturas apócrifas.
 - e) DDJJ 202/2017 - Conflicto de Interés.
 - f) Informe de disponibilidad presupuestaria de la coordinación y/o el área de Administración y Finanzas.
 - g) Dictamen Jurídico-Contable de la Gerencia Legal, Administrativa y Contable.
 - h) Informe del Director Ejecutivo aprobando el gasto.
 - i) Certificación del servicio/ entrega del bien, con su respectivo remito.
 - j) Informe del área que detalla los trabajos realizados o bien entregado, dando conformidad de los mismos.
 - k) Pago del bien/ servicio prestado
 - l) Pase al Buzón o Usuario requirente, y enviando a la guarda el expediente.

6. CONTRATACIÓN DIRECTA POR COMPULSA ABREVIADA:

6.1 Aplicación

La Contratación Directa por Compulsa Abreviada es aquel procedimiento de contratación que se aplica cuando el monto total de la contratación se encuentra comprendido entre el valor módulo de trescientos setenta y seis (376) y dos mil quinientos (2.500) módulos, con un procedimiento de publicidad para la convocatoria a potenciales oferentes para que presenten ofertas en el marco de dicho proceso.

Asimismo, el presente tipo de contratación deberá contener un Pliego de Bases y Condiciones Particulares, el cual comprenderá todos los requisitos técnicos, administrativos y legales para su posterior publicación y difusión, en la página de la Sociedad e invitación por correo electrónico oficial. De considerarse, podrá publicarse en el boletín oficial o diario de amplia circulación, por un (1) día hábil.

6.2 Procedimiento

- a. Caratula: El área requirente será quien caratule un expediente.

- b. Impulso de la contratación: será del área/gerencia que requiera la contratación (dicho impulso deberá contener las invitaciones a cotizar), debiendo exponer la necesidad de la contratación, junto con las especificaciones técnicas, monto presupuestado, plazo, formas de pago, debiendo acompañar como mínimo tres (3) invitaciones a cotizar acompañado de sus presupuestos. En caso de recibir solamente un (1) presupuesto el área requirente deberá demostrar por medio fehaciente el precio del mercado de diferentes proveedores y todo lo que fuera necesario para la confección del Pliego.
- c. Disponibilidad presupuestaria: La coordinación y/o el área de Administración y Finanzas, deberá emitir su informe.
- d. Pliego de Bases y Condiciones Particulares: Será realizado por el área de Administración y Finanzas, con la colaboración de las áreas y gerencias que correspondan. La Gerencia Legal, Administrativa y Contable deberá emitir su dictamen Jurídico-Contable sobre el cumplimiento del procedimiento y finalmente el Director Ejecutivo deberá emitir su informe expidiéndose respecto al procedimiento y aprobación del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.
- e. Publicidad: El área de Administración y Finanzas y/o su coordinación publicará y difundirá la contratación en la página de la Sociedad e invitará por correo electrónico oficial a potenciales oferentes. De considerarse, podrá publicarse en el boletín oficial o diario de amplia circulación. El plazo de publicación será de tres (3) días hábiles.
- f. Ofertas: Las ofertas que sean presentadas deberán cumplir con todos los requisitos establecidos en los pliegos de bases y condiciones correspondientes.
- g. Evaluación: Las ofertas serán evaluadas por el área de Administración y Finanzas en conjunto con la Gerencia que haya impulsado la contratación. Una vez finalizado el plazo para recibir ofertas, el área de Administración y Finanzas será la encargada de confeccionar el Acta de Cierre de Recepción de Ofertas, así como de solicitar las subsanaciones de acuerdo con lo que se establece en el presente Reglamento. El área/gerencia requirente será quien propicie la adjudicación y eleve las actuaciones a la Gerencia Legal, Administrativa y Contable (GLAyC), a fin de emitir su dictamen Jurídico-Contable.
- h. Adjudicación: El Director Ejecutivo emitirá un informe exponiendo la oportunidad, mérito y conveniencia respecto de la adjudicación del o los oferentes.
- i. Publicidad de la Adjudicación: El área de Administración y Finanzas y/o su coordinación publicará y difundirá la adjudicación de la Contratación Directa por Compulsa Abreviada en la página de la Sociedad y por correo electrónico a los

oferentes que hubiesen participado. De considerarse, podrá publicarse en el boletín oficial o diario de amplia circulación. El plazo de publicación será de un (1) día hábil.

- j. Contrato: Adjudicada la contratación, se suscribirá el instrumento jurídico que perfeccione la misma, el cual deberá contener la descripción de los derechos y obligaciones del co-contratante a fin de asegurar el cumplimiento de las prestaciones en la forma, plazo o fecha, lugar y demás condiciones establecidas en los pliegos. El contrato deberá asimismo establecer las causales de extinción, las cuales necesariamente deberán comprender:
- (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 co-contratante, las cuales serán pasibles de las acciones establecidas en la Sección IX, acápite Penalidades y Sanciones del presente Reglamento;
 - (iv) rescisión unilateral por parte de PFBA fundado en el desarrollo de proyectos integrales de urbanización o inmobiliarios;
 - (v) rescisión bilateral sin penalidades ni indemnizaciones de ninguna índole.
- k. Deberá además dejarse constancia de la prohibición expresa de 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 Director Ejecutivo o el Directorio de la Sociedad, en caso de corresponder.

El Presidente de la Sociedad, el Director Ejecutivo o los Gerentes, indistintamente, podrán suscribir los contratos respectivos en representación de Playas Ferroviarias.

De emitirse una orden de compra, la misma establecerá la descripción del/los productos/servicios adquirido/s, cantidades y precios.

CLASES DE PROCEDIMIENTOS DE SELECCIÓN Y MONTOS EXPRESADOS EN MÓDULOS	AUTORIDAD COMPETENTE
<u>Concurso Público</u> <u>Licitación Pública</u>	1. Aprueba el Pliego el Director Ejecutivo 2. Evalúa Director Ejecutivo o Comisión Evaluadora 3. Recomienda el Director Ejecutivo 4. Adjudica el Directorio

<u>Licitación Pública para la Venta de Inmuebles</u>	1. Aprueba el Pliego la Asamblea de Accionistas de la Sociedad o el Directorio en su caso 2. Evalúa las ofertas la Comisión Evaluadora. Dictamen de Precalificación y Preadjudicación 3. Dictamen Jurídico – Contable 4. Informe del Director Ejecutivo recomendando la adjudicación 5. Adjudica el Directorio
<u>Contratación Directa por Adjudicación Simple (hasta 375 módulos)</u>	1. Área / Gerencia requirente - 3 invitaciones y 2 presupuestos (salvo excepciones) 2. Aprueba el gasto el Director Ejecutivo 3. Conformidad del área / gerencia requirente
<u>Contratación Directa por Compulsa Abreviada (desde 376 a 2500 módulos)</u>	1. Área/ Gerencia requirente - mínimo 3 invitaciones a cotizar y/o valor de mercado demostrado por medio fehaciente. 2. Aprueba el Pliego el Director Ejecutivo 3. Evalúa área de Administración y Finanzas y/o Gerencia requirente 4. Adjudica Director Ejecutivo

SECCIÓN IX

CAUSALES DE DESESTIMACIÓN DE LAS OFERTAS. SUBSANACIÓN DE LAS OFERTAS. GARANTÍAS. ASUNCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EXCEPCIONES.

Causales de desestimación de las ofertas

Será desestimada la oferta, sin posibilidad de subsanación, en cualquier de los siguientes supuestos:

- 1) Si fuere formulada por personas humanas o jurídicas no habilitadas para contratar con la Sociedad de acuerdo a lo prescripto en la Sección VIII, del presente Reglamento.
- 2) Si el precio cotizado mereciera la calificación de vil o no serio.

- 3) 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.
- 4) Si estuviera escrita con lápiz o con un medio que permita el borrado y reescritura sin dejar rastros.
- 5) Si contuviera cláusulas en contraposición con las normas que rigen la contratación.
- 6) Cuando contuviera errores u omisiones esenciales.
- 7) Si no se acompañare la garantía de mantenimiento de oferta.

Subsanación de las ofertas

Cuando no se trate de ninguno de los supuestos previstos anteriormente, y, por lo tanto, proceda la posibilidad de subsanar errores u omisiones, se interpretará en todos los casos en el sentido de brindar a la Sociedad 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 calidad, en definitiva, para beneficio de Playas Ferroviarias. En tal caso, el área de Administración y Finanzas deberá intimar a los oferentes a que subsanen, en el plazo de tres (3) días hábiles, los defectos, errores u omisiones que no fueren esenciales. Cualquiera fuere el caso, si la oferta no fuere subsanada en el plazo indicado será desestimada automáticamente al vencimiento de dicho plazo.

En ningún caso dichas subsanaciones podrán afectar el principio de igualdad de tratamiento para interesados y oferentes. Asimismo, 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, todo lo cual constituirá asimismo una causal de desestimación de su oferta.

Clases de garantías

Los oferentes o los contratantes deberán constituir garantías:

- a. De mantenimiento de la oferta.
- b. De cumplimiento del contrato.

El área de Administración y Finanzas determinará en cada caso el porcentaje que será exigible para la constitución de las garantías.

En la constitución de garantía de mantenimiento de la oferta, para los casos de cotizar con descuentos, alternativas o variantes, la garantía se calculará sobre el mayor monto propuesto

➤ **Excepciones a la obligación de presentar garantías**

No será necesario presentar garantías en los siguientes casos:

- a) Adquisición de publicaciones periódicas.
- b) Contrataciones de avisos publicitarios.
- c) Cuando el monto de la oferta no supere la suma equivalente a ochocientos (800) módulos.
- d) Cuando el monto de la orden de compra, venta o contrato no supere la suma equivalente a ochocientos (800) módulos.
- e) Contrataciones que tengan por objeto la locación de obra intelectual a título personal.
- f) Ejecución de la prestación dentro del plazo de integración de la garantía.
- g) Cuando el oferente sea una jurisdicción o entidad perteneciente al Sector Público Nacional en los términos del artículo 8° de la Ley N° 24.156 y sus modificaciones.
- h) Cuando el oferente sea un organismo provincial, municipal o del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- i) Cuando así se establezca para cada procedimiento de selección en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

No obstante lo dispuesto, todos los oferentes, adjudicatarios o co-contratantes quedan obligados a responder frente a la Sociedad por los perjuicios que pueda ocasionar el eventual incumplimiento de las obligaciones que contraigan.

La forma en que se cumplirá lo dispuesto en este artículo será determinado en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que dicte y apruebe el Director Ejecutivo.

Aceptación de las cláusulas y condiciones del pliego. Análisis de factibilidad

La sola presentación de la oferta implicará para el oferente el sometimiento voluntario y aceptación de todas las cláusulas y condiciones del correspondiente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, sin derecho a reclamo alguno.

Asimismo cuando la contratación incluya inmuebles, el oferente asume la responsabilidad de analizar la factibilidad del proyecto que propone realizar por los medios que crea oportunos. A tal efecto, deberá suscribir una Declaración Jurada donde manifieste que efectuó dicho análisis y en caso de no hacerlo deslinda de responsabilidad a PFBA sin derecho a reclamo alguno

Apartamiento de las cláusulas del Reglamento

Cuando fuere necesario establecer, con carácter general o especial para determinados procedimientos, condiciones distintas a las establecidas en el presente Reglamento, la propuesta que apruebe dicha modificación será presentada ante el Directorio de la Sociedad por parte del Director Ejecutivo, la cual deberá fundarse en un informe técnico justificando la necesidad de dicho apartamiento, con intervención también de la Gerencia Legal, Administrativa y Contable. La aprobación de este proceso de excepción deberá contar con la aprobación del Directorio.

En caso de presentarse una situación de urgencia y/o emergencia, que no hiciera posible convocar al Directorio en los plazos normativos establecidos para su tratamiento, el Director Ejecutivo y/o el Presidente del Directorio podrá resolver e informar posteriormente mediante una toma de conocimiento al Directorio.

Condiciones para aumentar o disminuir un contrato

El Directorio de la Sociedad, siguiendo la recomendación del Director Ejecutivo y la Gerencia Legal, Administrativa y Contable que justifiquen dicho supuesto, podrá resolver de forma unilateral el aumento o la disminución en el monto de un contrato por hasta un diferencial del veinte por ciento (20%) sin variar las condiciones y los precios unitarios adjudicados. El aumento o disminución podrá ser mayor al veinte por ciento (20%), hasta un máximo del treinta y cinco por ciento (35%) para lo cual se requerirá el consentimiento del co-contratante.

Los aumentos o las disminuciones podrán incidir sobre el total del contrato o una parte del mismo. El aumento o la disminución de la prestación podrá tener lugar en oportunidad de dictarse el acto de adjudicación o durante la ejecución del contrato o, como máximo, hasta tres (3) meses después de cumplidas las obligaciones de las partes bajo el contrato original. Dicho plazo deberá computarse desde la emisión de la recepción definitiva, conformidad o aceptación de los bienes, obras y servicios por parte de la Sociedad.

Cuando por la naturaleza de la prestación exista imposibilidad de fraccionar las unidades para entregar la cantidad exacta contratada, las entregas podrán ser aceptadas en más o en menos, según lo permita el mínimo fraccionable. Estas diferencias serán aumentadas o disminuidas del monto de la facturación correspondiente, sin otro requisito.

Penalidades y Sanciones

➤ Penalidades

En los pliegos de bases y condiciones de toda contratación podrán preverse las siguientes u otras penalidades, entre otras:

- (a) pérdida de garantías;
- (b) multa diaria por mora en el cumplimiento de las obligaciones (1%);
- (c) rescisión por culpa del contratante;

(d) daños y perjuicios.

➤ Sanciones

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

Observaciones. Impugnaciones

En ocasión de que un interesado estime que existen razones suficientes para considerar que un acto afecte o pueda afectar en forma cierta e inminente en sus derechos subjetivos, deberá manifestarlo mediante el envío de un correo electrónico a info@playasferroviarias.com.ar.

Toda denuncia, observación, impugnación, reclamo o presentación similar que se efectúe sobre las actuaciones, fuera de las previstas en este Reglamento, podrá ser tramitada fuera del expediente del procedimiento de contratación, y en principio no dará lugar a la suspensión de los trámites. Sin embargo, Playas Ferroviarias podrá, de oficio o a pedido de parte y mediante decisión fundada, suspender el trámite para evitar perjuicios graves al interesado, o cuando se alegare fundadamente una nulidad absoluta.

El Pliego de Bases y Condiciones Particulares ha de permitir que los oferentes realicen observaciones y/o cuestionamientos y/o impugnaciones a la decisión de adjudicación dentro de un plazo prudencial de cinco (5) días hábiles contados a partir de la notificación de la decisión, únicamente mediante los mecanismos y procedimientos previstos en el Reglamento y las disposiciones que se dicten en consecuencia, por los Pliegos, los propios términos del Contrato, la Oferta y demás documentación que forme parte de las bases y condiciones del llamado y/o convocatoria.

Valor Locativo

El precio base para la locación será determinado mediante tasación proveniente del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN (TTN), y/o de un banco público o repartición oficial y/o de bancos o entidades privadas.

Prohibición de Desdoblamiento

No se podrá fraccionar un procedimiento de selección con la finalidad de eludir la aplicación de los montos máximos fijados en el presente reglamento para encuadrarlos o de las competencias para autorizar o aprobar los procedimientos de selección.

Se presumirá que existe desdoblamiento, del que serán responsables los funcionarios que hubieran autorizado y aprobado los respectivos procedimientos de selección, cuando dentro de un lapso de tres (3) meses contados a partir del primer día de una convocatoria se realice

otra o varias convocatorias para adquirir los mismos bienes o servicios, sin que previamente se documenten las razones que lo justifiquen.

Plan Anual de Contrataciones (PAC):

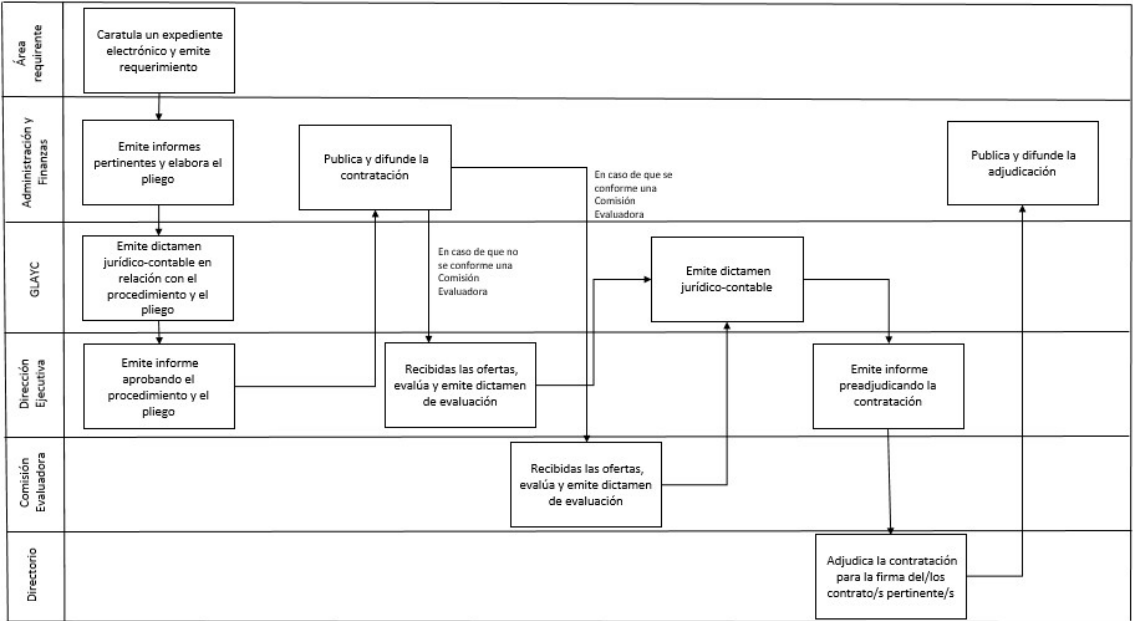
Anualmente, antes del primero (1º) de diciembre, la Gerencia Legal, Administrativa y Contable elaborará el Plan Anual de Contrataciones (PAC), el cual deberá ser aprobado por el Directorio de Playas Ferroviarias.

Para su elaboración, se solicitará a las distintas Gerencias de la Sociedad la presentación de sus necesidades para el siguiente año.

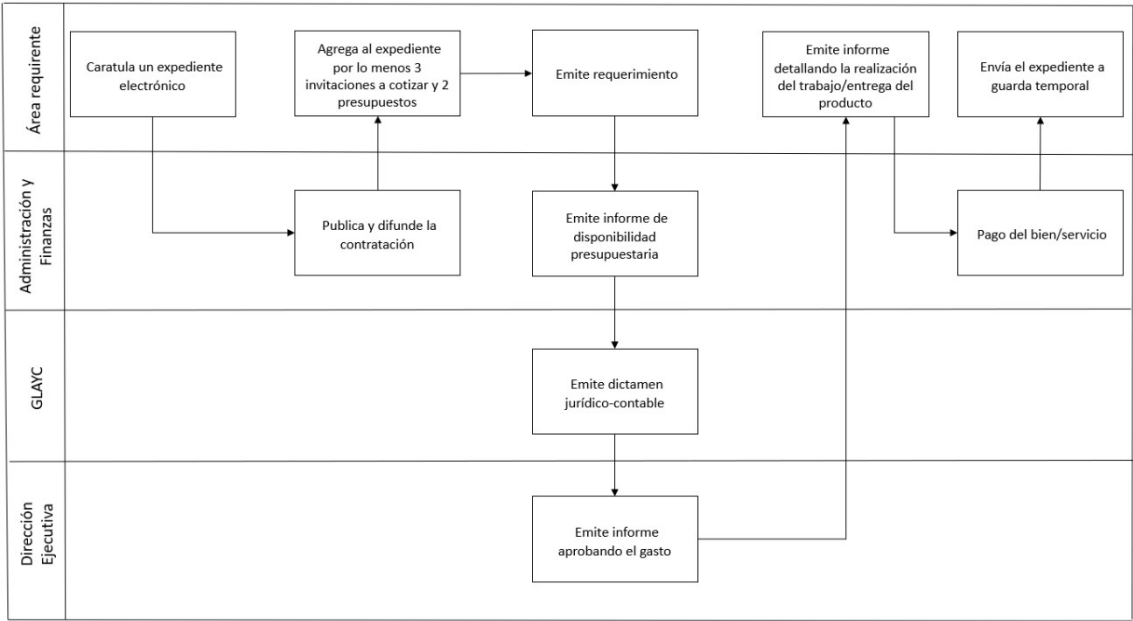
El Plan Anual de Contrataciones (PAC) será la guía general para la planificación y gestión de los procedimientos de contratación. Este plan podrá ser modificado mediante informe fundado por el Director Ejecutivo, en función de las necesidades operativas y/o funcionales que surjan durante el ejercicio.

Diagramas de Flujo

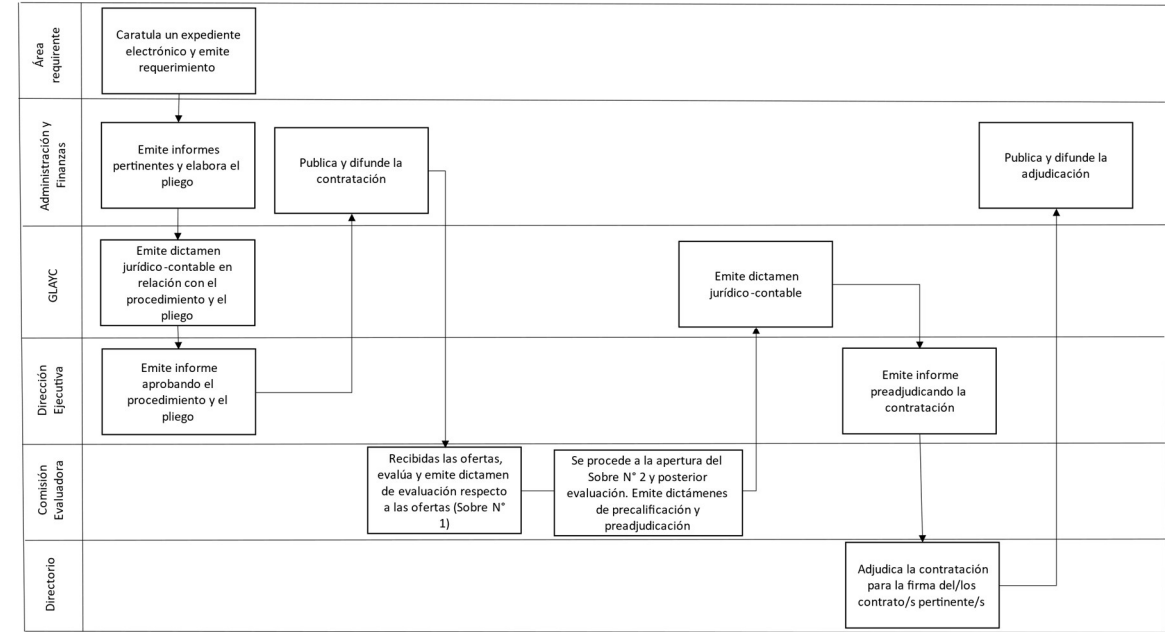
Concurso Público/Licitación Pública



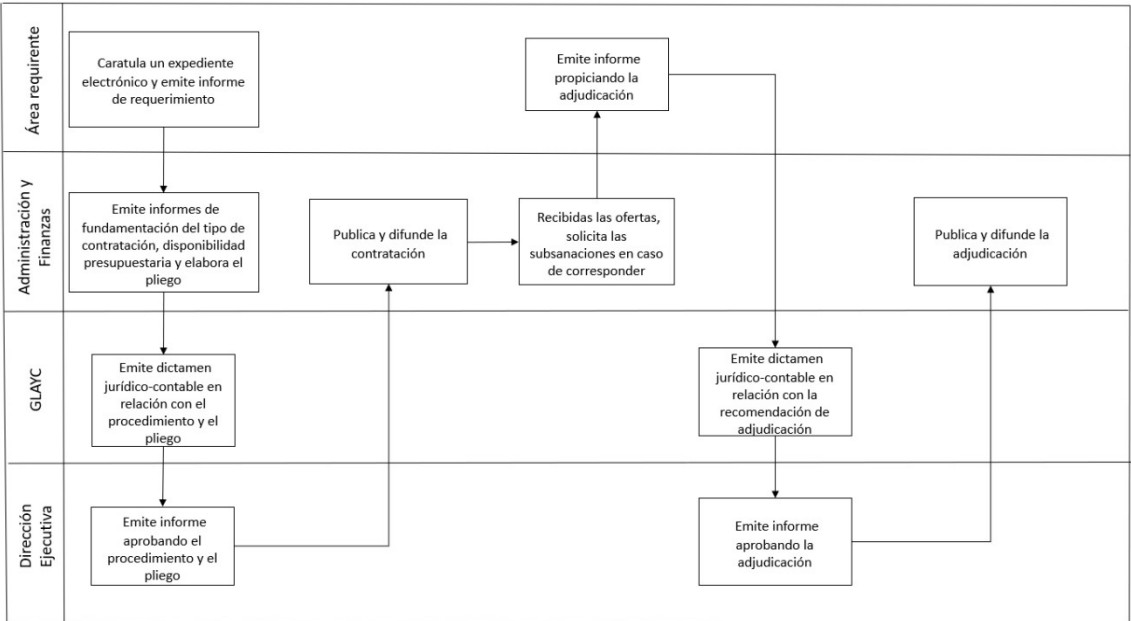
Contratación Directa por Adjudicación Simple



Licitación Pública para la Venta de Inmuebles



Contratación Directa por Compulsa Abreviada



ANEXO I

Requisitos mínimos para la confección de los Pliegos de bases y condiciones particulares.

1. Denominación de la Sociedad.
2. Identificación del expediente por el que tramita el procedimiento.
3. Número de proceso, modalidad del procedimiento de selección.
4. Domicilio y dirección institucional de correo electrónico en los que serán válidas las comunicaciones e impugnaciones que los interesados, oferentes, adjudicatarios o co-contratantes realicen en ellos.
5. Especificaciones técnicas.
6. Cláusulas particulares.
7. Plazo de duración del contrato, cuando corresponda.
8. Prever la opción a prórroga, cuando corresponda.
9. Si se admiten ofertas parciales.
10. Lugar, plazo y horario para presentar muestras en caso de corresponder.
11. Moneda de cotización.
12. Garantía, si corresponde.
13. Fijar el plazo de mantenimiento de la oferta.
14. Establecer los requisitos que deben cumplir las ofertas.
15. Criterio de evaluación y selección de las ofertas (Fórmulas polinómicas o parámetros que se tendrán en cuenta para la comparación de las ofertas y el orden de mérito).
16. Fijar el plazo que la comisión evaluadora otorgará para subsanar los errores u omisiones.
17. Establecer si la adjudicación se efectuará por renglón o grupo de renglones.
18. Plazo o fecha de entrega de los bienes o de prestación de los servicios.
19. Forma de entrega de los bienes o de prestación de los servicios.
20. Plazo en que se va a otorgar la recepción definitiva.
21. Forma, plazo, de presentación de las facturas.
22. Forma y moneda de pago.
23. Plazo de pago.
24. En su caso, establecer las causas y los porcentajes de multas en los contratos de servicios o de tracto sucesivo.
25. Cuando se trate de subasta pública para la venta, los requisitos mínimos serán, los requisitos que deben cumplir los postores.
26. Fijar la jurisdicción de los tribunales competentes en caso de conflicto.



Playas Ferrovias de Buenos Aires S.A.
AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA

Hoja Adicional de Firmas
Informe Gráfico

Número:

Referencia: REGLAMENTO DE COMPRAS Y CONTRATACIONES VF

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 50 pagina/s.