



PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.

**PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES  
CONCURSO PÚBLICO N°5**

**OBJETO:** Locación destinada para la explotación comercial de UN (1) local ubicado en Gorriti 5.449 (con ingreso en la esquina Juan B. Justo y Gorriti, y contrafrente en la calle Darwin), del Barrio de Palermo, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo de SESENTA(60) meses.

**Índice del Pliego:**

Artículo 1°. Sujeto contratante

Artículo 2°. Objeto

Artículo 3°. Normativa

Artículo 4°. Orden de prelación

Artículo 5°. Plazo

Artículo 6°. Procedimiento de selección

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

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

Artículo 9°. Requisitos formales de la presentación de ofertas

Artículo 10°. Contenido de las ofertas

Artículo 11°. Garantía de mantenimiento de oferta

Artículo 12°. Plazo de mantenimiento de oferta

Artículo 13°. Apertura de sobres y visitas

Artículo 14°. Criterio de evaluación de ofertas

Artículo 15°. Evaluación de las ofertas. Preadjudicación. Impugnación

Artículo 16°. Adjudicación

Artículo 17°. Firma del contrato de locación. Momento del perfeccionamiento. Garantía de cumplimiento del contrato. Modalidad.

Artículo 18°. Frustración de la locación por caso fortuito o fuerza mayor

Artículo 19°. Pago del canon de la locación

Artículo 20°. Mora en los pagos

Artículo 21°. Gastos, impuestos, tasas y contribuciones

Artículo 22°. Entrega del inmueble

Artículo 23°. Modificaciones del inmueble

Artículo 24°. Responsabilidad por daños

Artículo 25°. Acta de restitución y desocupación

Artículo 26°. Falta de restitución del inmueble por parte del

locatario Artículo 27°. Propiedad de las cosas del locatario

Artículo 28°. Prohibición de transferencia del contrato

Artículo 29. Penalidades y sanciones

Artículo 30°. Finalización del procedimiento

Artículo 31°. Jurisdicción

Artículo 32°. Cronograma

Anexo I

Croquis de ubicación y especificación técnicas del inmueble

Anexo II

Formulario de propuesta económica

Anexo III

Declaración de la personería invocada

Anexo IV

Constitución de domicilio especial y correo electrónico

Anexo V

Declaración jurada de aptitud legal

Anexo VI

Declaración Jurada de intereses - Decreto 202/2017

Anexo VII

Declaración Jurada de persona habilitada para contratar con la sociedad:

Anexo VIII

Certificado de visita al inmueble

Anexo IX

Declaración Jurada sobre el estado del inmueble

Anexo X

Requisitos para la contratación y confección de los seguros

Anexo XI

Modelo de contrato de locación comercial

Declaración jurada anexo al contrato.

**PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES****Artículo 1°.** Sujeto contratante

El contratante es **PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A** (en adelante indistintamente, “Playas Ferroviarias”, “PFBA SA”, “PFBA”, “Playas” y/o la “Sociedad”), una sociedad anónima cuya composición accionaria es cien por ciento (100%) estatal constituida en virtud de lo dispuesto por los Decretos N° 1.723/12, 1.416/2013, 479/2017 y 479/2019, con domicilio en la calle Tucumán 500, PB, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P. 1049).

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

**Artículo 2°.** Objeto

Locación (en adelante la “Locación”) con destino exclusivo a la explotación comercial de UN (1) inmueble ubicado en **Gorriti 5449 (con ingreso en la esquina Juan B. Justo y Gorriti, y contrafrente en la calle Darwin), del Barrio de Palermo**, Comuna 14, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, “Inmueble”), conforme el croquis de la ubicación y la especificación técnica del inmueble que obra como Anexo I y el siguiente detalle:

REGLÓN	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
1	Gorriti 5.449	1142 m2

**Artículo 3°.** Normativa

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

**Artículo 4°. Orden de prelación**

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

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

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

**Artículo 5°. Plazo**

La presente Locación tendrá un plazo de vigencia de SESENTA (60) meses contados a partir de la suscripción del Contrato de Locación.

**Artículo 6°. Procedimiento de selección**

El procedimiento de selección del adjudicatario será mediante un Concurso Público (en adelante, "Concurso") sujeto a los términos y condiciones de este Pliego (el "Pliego").

La presentación de ofertas en el marco de este Concurso implicará la aceptación y el conocimiento de las disposiciones de la Reglamentación y la voluntad de asumir las obligaciones allí dispuestas, quedando bajo la responsabilidad de los oferentes llevar adelante las gestiones necesarias para tomar conocimiento de aquélla.

**Artículo 7°. Vista, adquisición, consultas, circulares aclaratorias y circulares modificatorias al pliego**

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

**7.2 Consultas al Pliego.** Los interesados podrán formular consultas al Pliego a la dirección de correo electrónico [info@playasferroviarias.com.ar](mailto:info@playasferroviarias.com.ar), hasta 4 días previos a la fecha fijada como límite de presentación de ofertas, es decir hasta el día 13 de marzo del 2023 a las 17:00 horas. No se aceptarán consultas realizadas fuera del término establecido.

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

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

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

Tanto las circulares aclaratorias como las circulares modificadorias serán emitidas por el Gerente General o el Gerente de Administración y Finanzas de PFBA.

**Artículo 8°.** Forma y plazo de presentación de las ofertas. Fecha de apertura de las ofertas

La presentación de cada oferta se hará en sobre cerrado, con identificación del procedimiento de selección y los datos del oferente, en las oficinas de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A., sito en la calle Tucumán 500, PB, CABA. Las mismas serán recibidas hasta el día 17 de marzo del 2023 a las 17:00 horas, ante la presencia de personal de la Gerencia de Administración y Finanzas quien recibirá los mismos y entregará constancia de recepción de las ofertas.

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

La fecha para la apertura de sobres será el día 20 de marzo del año 2023 a las 11:00 horas en las oficinas de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A., sito en la calle Tucumán 500, PB, CABA, ante la presencia de un escribano público que la Sociedad designe.

**Artículo 9°.** Requisitos formales de la presentación de ofertas

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

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

En el caso de que DOS (2) o más personas se encuentren interesadas en participar como un único oferente de la presente contratación, deberán presentar una declaración jurada donde se constituyan como responsables solidarios de las obligaciones emergentes del presente Pliego.

Las ofertas deberán ser presentadas con las siguientes formalidades:

**a. Índice de Presentación:** la misma deberá detallar el contenido; número de fojas y respetando el orden de los documentos presentados en la oferta.

**b. Solicitud de Admisión:** la misma deberá contener la identificación fehaciente de la contratación en la que se solicita que se admita la propuesta indicando el renglón que se cotiza.

Asimismo, los potenciales oferentes tendrán oportunidad de participar en dos rondas informativas que se desarrollarán el día 27 de febrero del 2023 a las 11 horas y el día 6 de marzo del 2023 a las 16 horas, ambas en las oficinas de Playas Ferroviarias, sito en la calle Tucumán 500, CABA. El propósito de las mismas será poder evacuar todas las dudas que surjan respecto de cómo presentar la oferta a aquellos interesados en el proceso. A tales efectos se desarrollará una breve exposición de la documentación que se requiere y las modalidades de ofertar.

**Artículo 10°. Contenido de las ofertas**

Además del índice de presentación y de la solicitud de admisión detallada en el Artículo 9°, los oferentes deberán presentar toda la documentación que se establece en los artículos siguientes conforme se indica:

**Requisitos económicos:**

Anexo II: propuesta económica

**Requisitos administrativos:**

Acreditación de la representación

Anexo III: DDJJ de personería

invocada

Anexo IV: constitución de domicilio especial

Anexo V: DDJJ de aptitud legal

Anexo VI: DDJJ de intereses Dec. N° 202/17

Anexo VII: DDJJ de persona habilitada a contratar con la sociedad

Declaración Jurada N° 522/A

**Requisitos técnicos:**

Propuesta técnica del proyecto a desarrollarse en el/los renglón/es ofertado/s

Anexo VIII: Certificado de visita a los inmuebles (en caso de haber asistido a la misma)

Anexo IX: DDJJ sobre estado del inmueble

### **10.1. REQUISITOS ECONÓMICOS:**

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

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

La Sociedad ha establecido un canon de referencia mensual expresado en UVAs para la/s Locación/es conforme el siguiente detalle de los Inmuebles (en adelante el “Canon de Referencia”).

A solicitud de Playas Ferroviarias, y a efectos de establecer el valor del Canon de Referencia, el TTN (Tribunal de tasaciones de la Nación) efectuó la tasación del Inmueble el día 13 de enero de 2023. En tal sentido, se procedió a convertir el valor de tasación a UVAs de acuerdo con la cotización publicada por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (“BCRA”) vigente el día de la tasación. Finalmente, a los fines de establecer el valor del Canon de referencia para el presente procedimiento de Concurso, se adicionó un margen de 20% sobre aquellos valores.

A continuación, se detallan el/los Canon/es de Referencia sobre el/los que se regirá el presente procedimiento. Estos valores no incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

#### **Detalle del canon de referencia convertido en uvas:**

<b>INMUEBLE</b>	<b>DIRECCIÓN</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>CANON REFERENCIA MENSUAL</b>
1	Gorriti 5.449	1142 m2	6.423 UVAs

La cotización deberá contener:

1.- Precio unitario y cierto, en números, con referencia a la unidad de medida establecida en el Pliego y el precio total expresado en letras y números, determinados en UVAs.

## **10.2 REQUISITOS ADMINISTRATIVOS:**

### **Acreditación de la representación:**

#### **En caso de tratarse de personas humanas:**

1. Indicar nombre y apellido, domicilio, CUIT;
2. Copia de su Documento Nacional de Identidad y, en caso de actuar por apoderado, poder original en escritura pública o copia certificada por escribano público con facultades para postularse en el Concurso y suscribir toda la documentación pertinente con facultad para obligar al poderdante;
3. Certificado de antecedentes penales. Asimismo, indicamos que el mismo se tramita obteniendo un turno por la página web <https://www.argentina.gob.ar/servicio/solicitar-certificado-de-antecedentes-penales-personalmente>
4. Certificado de Registro de Deudores Alimentarios Morosos.

#### **En caso de tratarse de personas jurídicas:**

1. Indicar nombre o razón social, domicilio legal y CUIT;
2. Presentar fotocopia certificada de su estatuto o contrato social y sus modificaciones registradas en el registro de sociedades comerciales correspondiente.
3. Respecto de las personas humanas que representen a la persona jurídica se deberá acompañar copia del Documento Nacional de Identidad y de los documentos en virtud de los cuales dicha persona humana se encuentra facultada para representar a la persona jurídica, con facultades para obligarla en los términos del presente Pliego y la eventual oferta;

4. Adicionalmente se deberá acreditar alguno de los siguientes requisitos:
- a. Últimos 3 Estados Contables certificados por el Consejo Profesional o por Contador Público.
  - b. Contrato de fianza celebrado con persona humana o jurídica con patrimonio suficiente para afrontar el contrato. A tales efectos se deberá acreditar el contrato de fianza y las facultades para celebrar dicho acto de la persona con quien fue celebrado
  - c. Garantía de cumplimiento de contrato equivalente al 20% del contrato conforme los términos del Artículo 17° del presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

**En caso de tratarse de un fideicomiso:**

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

**Formas asociativas:**

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

**En caso de Uniones Transitorias de empresas (UT):**

Se deberá presentar el contrato de Unión Transitoria de Empresas, junto con toda la documentación adicional que se establece en el Pliego

**Anexos:**

**Anexo III: Declaración jurada de personería invocada.**

Las ofertas deberán acompañarse con la declaración jurada suscripta por los oferentes que se encuentra adjunta al Pliego como ANEXO III (“Declaración Jurada de personería invocada”).

**Anexo IV: Constitución de domicilio especial y correo electrónico**

El oferente deberá constituir un domicilio y correo electrónico para el presente procedimiento. Las notificaciones que en ellos se efectúen se considerarán válidas, y realizadas el mismo día en el que fueron enviadas, siendo suficiente la constancia que tales medios generen para PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A. Se adjunta al presente el Anexo IV (“Constitución de domicilio especial y correo electrónico”).

**Anexo V: Declaración Jurada de aptitud legal**

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

**Anexo VI: Declaración Jurada de Intereses. Decreto N° 202/17**

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

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

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

**Autorización y Aprobación:**

- I. Presidente de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. - Hebe Sofía Gonzalez.
- II. Vicepresidente de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. - Juan Agustín Debandi.
- III. Director Titular de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. - Facundo Nicolas Roma.
- IV. Gerente general de Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. - Guido Miguel Agostinelli.

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

1. No se requiere la presentación de tantos formularios como personas humanas (directores, socios, controlantes, apoderados, etc.) haya relacionados con la persona jurídica que declara.
2. No se requiere más de un formulario por persona jurídica en caso de que ésta posea más de un vínculo con las autoridades de los artículos 1° y 2° del Decreto N° 202/17, sino que basta con consignar todos los vínculos en un mismo formulario.
3. La persona que suscribe la DDJJ en representación de una persona jurídica, cualquiera sea su vínculo con ella (director, gerente, apoderado/a, etc.) debe poseer suficientes facultades legales o contractuales para comprometerla. En el caso de “apoderados”, bastará con las autorizaciones requeridas por PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A. para presentar ofertas.
4. Cuando se recibe una DDJJ donde una persona jurídica declara un vínculo “negativo” se asume que quien suscribió tal DDJJ no posee tales vínculos y que adoptó los recaudos necesarios para cerciorarse de que tampoco los poseen las demás personas, tanto humanas (directores, socios mayoritarios, apoderados, etc.), como jurídicas (empresas controlantes), relacionadas con la respectiva persona jurídica.

5. Quien quiera que sea el/la representante legal o apoderado/a que suscribe una DDJJ, tiene el deber de recabar la información referente a los vínculos previstos en la normativa con relación a la totalidad de los sujetos allí identificados, y estos últimos tienen el deber de proveer esa información
6. Conforme el artículo 6° del Decreto N° 202/17, la falsedad en la información consignada será considerada una “falta de máxima gravedad” a los efectos que correspondan en los regímenes sancionatorios aplicables. Así como también que, a partir de la sanción de la Ley 27.401 de Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas, cualquier maniobra tendiente obtener un beneficio ilegal en una transacción con el Estado Nacional, sus entidades y empresas (entre las que se halla PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.), puede acarrear consecuencias penales no sólo para las personas humanas implicadas representantes, apoderados/as, etc.) sino también para la propia persona jurídica.

#### **Anexo VII: Declaración Jurada de Persona habilitada para contratar con la Sociedad**

Las ofertas deberán acompañarse con la declaración jurada que se encuentra adjunta como ANEXO VII referido a personas habilitadas para contratar con la Sociedad. La adjudicación queda sujeta a la presentación de esta documentación.

**Personas no habilitadas.** No podrán contratar con la Sociedad:

1. Los condenados por delitos dolosos, durante el lapso que dure la condena.
2. Las personas que se encuentren procesadas por delitos contra la propiedad, o contra la Administración Pública Nacional, o contra la fe pública o por delitos comprendidos en la Convención Interamericana contra la Corrupción, Ley 24.759.
3. Las personas humanas o jurídicas que no hubieran cumplido con sus obligaciones tributarias o previsionales;

4. Los empleadores incluidos en el Registro Público de Empleadores con Sanciones Laborales (REPSAL) durante el tiempo que permanezcan en dicho registro.
5. Las personas que se encuentren incluidas en el registro de deudores alimentarios morosos.
6. Funcionarios de la Administración Pública Nacional o sus parientes en segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad.
7. Personas Jurídicas controladas directa o indirectamente por funcionarios o empleados de la Administración Pública Nacional o sus parientes en segundo grado de consanguinidad o primer grado de afinidad.
8. Toda persona que resulte inhabilitada de acuerdo con regímenes especiales.

#### **Declaración Jurada N° 522/A**

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

#### **10.3 REQUISITOS TÉCNICOS**

El oferente deberá presentar junto con su oferta una propuesta técnica que detalle el uso o actividad a desarrollar en el inmueble correspondientes ofertado. A tales efectos deberá indicar al menos en qué consistirá el desarrollo y la forma en que lo implementará, acompañando a su vez el proyecto de inversión a realizar. Como orientación, se incluyen especificaciones, croquis y fotos de los inmuebles en el Anexo I.

#### **Anexo VIII. Certificado de visita de inmueble**

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

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

En virtud de lo anterior, se recomienda a todos los oferentes que, en forma previa a la presentación de una oferta, realicen una inspección ocular para evaluar las condiciones del/los Inmueble/s

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

El Inmueble estará disponible para su inspección el día 24 de febrero del año 2023, a las 11 horas. Los oferentes podrán coordinar una visita técnica fuera del plazo establecido solicitándolo a través del mail [info@playasferroviarias.com.ar](mailto:info@playasferroviarias.com.ar). La misma podrá realizarse antes de la fecha de finalización de consultas.

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

#### **Anexo IX. Declaración Jurada sobre el estado del inmueble**

Los oferentes deberán acompañar una Declaración Jurada en la que declaran tener conocimiento del estado de/los Inmueble/s y su situación física actual, la cual obra como Anexo IX del presente Pliego. La presentación de la oferta lleva implícito el total conocimiento de las condiciones en las que se desarrollará la locación de uso y no se aceptará bajo ningún concepto que el oferente alegue algún desconocimiento.

#### **CAUSALES DE DESESTIMACIÓN DE LA OFERTA**

1. CAUSALES DE DESESTIMACIÓN NO SUBSANABLES.  
Será desestimada la oferta, sin posibilidad de subsanación, en los siguientes supuestos:
  - a. Si el precio cotizado mereciera la calificación de vil o no serio.
  - b. Si tuviere tachaduras, raspaduras, enmiendas o interlíneas sin salvar en las hojas que contengan la propuesta económica, la descripción del bien o servicio ofrecido, plazo de entrega, o alguna otra parte que hiciere a la esencia del contrato.

- c. Si estuviera escrita con lápiz o con un medio que permita el borrado y reescritura sin dejar rastros.
- d. Si contuviera condicionamientos.
- e. Si contuviera cláusulas en contraposición con las normas que rigen la contratación o que impidiera la exacta comparación con las demás ofertas.
- f. Cuando contuviera errores u omisiones esenciales.
- g. Si no se acompañare la garantía de mantenimiento de oferta o la constancia de haberla constituido.

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

2. CAUSALES DE DESESTIMACIÓN SUBSANABLES.

Cuando proceda la posibilidad de subsanar errores u omisiones, se interpretará en todos los casos en el sentido de brindar a la Sociedad contratante la posibilidad de contar con la mayor cantidad de ofertas válidas posibles y de evitar que, por cuestiones formales intrascendentes, se vea privada de optar por ofertas serias y convenientes. La subsanación de deficiencias se posibilitará en toda cuestión relacionada con la constatación de datos o información de tipo histórico obrante en bases de datos de organismos públicos, o que no afecten el principio de igualdad de tratamiento para interesados y oferentes. En estos casos, la Comisión Evaluadora deberá intimar al oferente a que subsane los errores u omisiones dentro del término de TRES (3) días hábiles de recibida la intimación. La corrección de errores u omisiones no podrá ser utilizada por el oferente para alterar la sustancia de la oferta o para mejorarla o para tomar ventaja respecto de los demás oferentes.

**Artículo 11°. Garantía de mantenimiento de oferta**

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

1. En efectivo, mediante depósito bancario en Pesos en la Cuenta de Playas: Cta. N° 0110075422 de la Sucursal N° 48 del Banco de la Nación Argentina o transferencia bancaria electrónica a través del CBU 0110011220001100754220 – CUIT 30-71487054-4.
2. Con cheque certificado contra una entidad bancaria de la República Argentina, a la orden de Playas con firma certificada por la entidad bancaria, con preferencia del lugar donde se realice el procedimiento de selección o el domicilio de Playas, quien deberá depositar el cheque dentro de los plazos que rijan para estas operaciones.
3. Con aval bancario otorgado por un banco de la República Argentina, extendida a favor de la Sociedad y constituyéndose dicho banco en fiador y co-deudor solidario, liso, llano y principal pagador, con renuncia a los beneficios de división y excusión, así como al beneficio de interpelación judicial previa, en los términos de lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación.
4. Con seguro de caución, mediante pólizas aprobadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, certificadas por escribano público, extendidas a favor de la Sociedad y cuyas cláusulas se conformen con el modelo y reglamentación que a tal efecto dicte la Autoridad de Aplicación. Se podrán establecer los requisitos de solvencia que deberán reunir las entidades aseguradoras, con el fin de preservar el eventual cobro del seguro de caución. Playas deberá solicitar al oferente la sustitución de la entidad aseguradora, cuando durante el transcurso del procedimiento o la ejecución del contrato la aseguradora originaria deje de cumplir los requisitos que se hubieran requerido. Se adjunta ANEXO X con requisitos para su confección.

Las garantías de mantenimiento de la oferta serán constituidas, y oportunamente renovadas automáticamente, por el plazo de validez de aquella indicado en el artículo 12 de este Pliego. Todas las garantías serán devueltas a los oferentes que no resulten adjudicatarios, una vez notificada la adjudicación, o el acto por el cual se ponga fin al procedimiento de selección. Asimismo, al oferente que resulte adjudicatario se le devolverá la Garantía de Mantenimiento de Oferta, una vez que presente la Garantía de Cumplimiento de Contrato

El original o el certificado de la garantía constituida deberá ser entregada junto con la oferta en las oficinas de Playas, sito en Tucumán N° 500, PB, CABA, en el día y horario establecido para la presentación de las ofertas indicado en el Artículo 8 del presente Pliego. Caso contrario la oferta será desestimada.

No será necesario que los oferentes presenten garantía de mantenimiento de oferta cuando el monto de las mismas no supere la suma equivalente a 33.000 (treinta y tres mil) UVAs, teniendo en cuenta la cotización de la UVA publicada por el Banco Central de la República Argentina vigente el día hábil anterior a la fecha de presentación de la oferta.

**Artículo 12°.** Plazo de mantenimiento de oferta

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

**Artículo 13°.** Apertura de sobres y visitas

La apertura de sobres se efectuará el día y en el horario establecidos en el presente Pliego en el artículo 8, y se procederá en presencia de un escribano público que la Sociedad designe, y de todos aquellos que desearan presenciarlo, quienes podrán verificar la existencia, número y procedencia de los sobres dispuestos para ser abiertos.

Las ofertas serán exhibidas en el sitio web de la Sociedad a los oferentes por el término de DOS (2) días, contados a partir del día hábil siguiente al de la apertura de sobres. En el supuesto que exista un único oferente, se podrá prescindir del cumplimiento del término indicado anteriormente.

**Artículo 14°. Criterio de evaluación de ofertas**

El criterio de selección de la oferta más conveniente recaerá en factores de interés marco el proyecto de integración urbana que la Sociedad impulsa para el antiguo Playón Ferroviario de Palermo.

En tal sentido, la Comisión Evaluadora (en adelante, la “Comisión”) evaluará la totalidad de ofertas en función de las propuestas de uso, considerando que si entre la primera y segunda oferta más conveniente existiese una diferencia de hasta el DIEZ POR CIENTO (10%) del valor de canon, se priorizará aquella que tenga un uso o actividad que revista un interés particular en el marco del proyecto general de integración urbana del antiguo playón ferroviario de Palermo, ya sea por la actividad propuesta, su función social o su vehículo societario, en términos de que estos elementos coadyuven a revitalizar la dinámica del corredor de la Avenida Juan B. Justo, o por su valor para la renovación del entorno barrial, considerando el proceso de transformación que atraviesa el sector. En este sentido se destacan los cambios que atravesó el área en los últimos años por las obras de elevación del viaducto ferroviario y las mejoras previstas para los próximos años, de consolidación de nuevos espacios verdes y aperturas de calles en las cercanías de los inmuebles en cuestión.

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

**Artículo 15°. Evaluación de las ofertas. Preadjudicación. Impugnación**

La Comisión revisará las ofertas presentadas y, en el caso de que estas hubieran cumplimentado con los requisitos establecidos en el presente Pliego, determinará cuál de todas ellas es la más conveniente, de acuerdo con los criterios expuestos anteriormente. A tales fines elaborará un Dictamen de preadjudicación (el “Dictamen”) recomendando la adjudicación o desestimación de las ofertas.

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

Se podrá impugnar el dictamen de evaluación de las ofertas dentro de los TRES (3) días de su difusión en el sitio web de la Sociedad, el que será resuelto por el Gerente General de la Sociedad.

#### **Artículo 16°. Adjudicación**

El Gerente General, una vez recibido el Dictamen emitido por la Comisión, y el dictamen de la Gerencia de Asuntos Jurídicos determinará la preadjudicación del presente Concurso a favor de la oferta que, cumpliendo con todos los requerimientos administrativos, técnicos y económicos, al solo criterio de la Sociedad, resulte la más conveniente.

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

La adjudicación será notificada al adjudicatario y al resto de los oferentes dentro de los DIEZ (10) días de dictada el acta de directorio respectiva, mediante su difusión en el sitio web de la Sociedad: <http://www.playasferroviarias.com.ar/transparencia/> y/o mediante correo electrónico.

#### **Artículo 17°. Firma del contrato de locación. Momento del perfeccionamiento. Garantía de cumplimiento del contrato. Modalidad.**

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

Si el adjudicatario desistiere en forma expresa del contrato antes del plazo fijado para su cumplimiento o no constituyera la garantía de cumplimiento de contrato vencido el plazo de la intimación para ello se procederá a la rescisión del mismo y PFBA podrá, sin necesidad de recurrir a un nuevo llamado, adjudicar al oferente que siga en el orden de mérito, pudiendo repetir este procedimiento sucesivamente las veces que sea necesario para adjudicar la respectiva contratación. Frente a dicha circunstancia PFBA procederá a ejecutar la garantía de mantenimiento de oferta del adjudicatario que desista en forma expresa de suscribir el contrato antes del plazo fijado precedentemente o que no presente la garantía de cumplimiento de contrato vencido el plazo de la intimación para ello.

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

El adjudicatario deberá presentar en el mismo acto de suscripción del Contrato de Locación respectivo la garantía de cumplimiento del contrato, equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) del monto total de la oferta en pesos.

La garantía de cumplimiento del contrato podrá ser cumplimentada, de las siguientes formas o combinaciones de ellas, a elección del oferente:

1. En efectivo, mediante depósito bancario en Pesos en la Cuenta de Playas: Cta. N° 0110075422 de la Sucursal N° 48 del Banco de la Nación Argentina o transferencia bancaria electrónica a través del CBU 0110011220001100754220 – CUIT 30-71487054-4.
2. Con cheque certificado contra una entidad bancaria de la República Argentina, a la orden de Playas con firma certificada por la entidad bancaria, con preferencia del lugar donde se realice el procedimiento de selección o el domicilio de Playas, quien deberá depositar el cheque dentro de los plazos que rijan para estas operaciones.
3. Con aval bancario otorgado por un banco de la República Argentina, extendida a favor de la Sociedad y constituyéndose dicho banco en fiador y codeador solidario, liso, llano y principal pagador, con renuncia a los beneficios de división y excusión, así como al beneficio de interpelación judicial previa, en los términos de lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación.
4. Con seguro de caución, mediante pólizas aprobadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, certificadas por escribano público, extendidas a favor de la Sociedad y cuyas cláusulas se conformen con el modelo y reglamentación que a tal efecto dicte la Autoridad de Aplicación. Se podrán establecer los requisitos de solvencia que deberán reunir las entidades aseguradoras, con el fin de preservar el eventual cobro del seguro de caución. Playas deberá solicitar al oferente la sustitución de la entidad aseguradora, cuando durante el transcurso del procedimiento o la ejecución del contrato la aseguradora originaria deje de cumplir los requisitos que se hubieran requerido.

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

5. Esta garantía no reconocerá interés alguno y será devuelta al adjudicatario dentro de los VEINTE (20) días de concluido el Contrato de Locación, previa verificación por la Sociedad del estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de aquel. Se adjunta ANEXO X con requisitos para su confección.

**Artículo 18°.** Frustración de la locación por caso fortuito o fuerza mayor

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

**Artículo 19°.** Pago del canon de la locación

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

El precio del canon deberá pagarse por mes adelantado. La factura correspondiente será enviada dentro de los tres (3) primeros días hábiles de cada mes, y deberá abonarse dentro de los cinco (5) días hábiles a partir de la emisión de la factura, mediante transferencia bancaria a la cuenta de titularidad de Playas abierta en el Banco Nación Argentina, Cuenta Corriente N° 0110075422, CBU 0110011220001100754220. Realizada la transferencia deberán enviar el comprobante a Playas de la transacción efectuada al mail que se informe en la correspondiente factura.

El precio se pacta por períodos de mes entero, por lo que, si el LOCATARIO desocupara el/los Inmueble/s antes de fin de mes, deberá pagar a Playas el Precio en forma íntegra para dicho mes

**Artículo 20°. Mora en los pagos**

El incumplimiento del pago del canon en el tiempo, modo y forma establecidos en el presente Pliego o en lo que se determine en el Contrato de Locación, implicará la mora automática de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial, y dará lugar a la aplicación de un interés moratorio que será calculado sobre el o los cánones adeudados, desde la fecha de vencimiento de cada uno, en base a una tasa nominal mensual equivalente al cinco por ciento (5%) hasta la fecha del efectivo pago.

El atraso en el pago del canon respectivo en dos (2) oportunidades consecutivas o tres (3) alternadas dará lugar a Playas a rescindir el contrato sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial alguna. Asimismo, si la mora en el pago se extiende más de un mes, también dará lugar a Playas a rescindir el contrato.

Una vez rescindido el contrato, el Locatario deberá restituir el Inmueble dentro de los quince (15) días de notificada la rescisión, sin perjuicio de los daños y perjuicios que Playas pueda reclamar por estas circunstancias, y la ejecución de la garantía de cumplimiento de contrato, conforme lo determinado en el Artículo 17° del presente.

**Artículo 21°. Gastos, impuestos, tasas y contribuciones**

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

**Artículo 22°. Entrega del inmueble**

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

**Artículo 23°. Modificaciones del inmueble**

El Locatario no podrá realizar modificaciones al Inmueble sin previa conformidad por mail o por escrito de Playas. En el caso de resultar necesario y con la previa autorización de Playas podrá introducir al Inmueble todas aquellas modificaciones que sean indispensables para adaptarlas a su servicio y/o necesidades.

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

**Artículo 24°. Responsabilidad por daños**

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

**Artículo 25°. Acta de restitución y desocupación**

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

**Artículo 26°. Falta de restitución del inmueble por parte del locatario**

En el supuesto que el LOCATARIO no desocupara el bien en el plazo estipulado, se hará pasible de una multa diaria equivalente al quince por ciento (15%) del canon mensual vigente, no obstante, los daños y perjuicios que correspondan. El pago de esta multa no otorgará derecho a continuar ocupando el Inmueble. Por el contrario, la falta de entrega del Inmueble en los plazos estipulados en el Contrato de Locación, dará lugar a Playas a solicitar el inmediato lanzamiento judicial del Locatario y todo ocupante que hubiere en el Inmueble bajo el especial amparo de la Ley 17.091, sus reglamentarias y modificatorias, normativa que el Locatario declara conocer y aceptar y reconocer aplicable a Playas con motivo que ella es una sociedad anónima con participación estatal mayoritaria, o cualquier otra disposición que en el futuro la reemplace, mediantela presentación del presente contrato en el Expediente respectivo.

Como condición esencial para la celebración del Contrato de Locación, el Locatario renuncia irrevocablemente a oponer recusaciones sin causa, a realizar cualquier tipo de excepciones, especialmente excepciones de carácter dilatorias, a solicitar medidas cautelares, especialmente medidas cautelares de no innovar, o interponer acciones de amparo contra cualquier acción de desalojo iniciada por Playas bajo la Ley 17.091, sea en el marco del expediente judicial respectivo o fuera de este, para el caso que el Locatario no restituyese el Inmueble en la fecha correspondiente.

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

**Artículo 27°. Propiedad de las cosas del locatario**

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

**Artículo 28°. Prohibición de transferencia del contrato**

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

**Artículo 29. Penalidades y sanciones**

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

**a) Penalidades:**

- i. Pérdida de garantía;
- ii. Multa por mora en el cumplimiento de sus obligaciones;
- iii. Rescisión unilateral por parte de Playas en caso de incumplimiento de las obligaciones del oferente/cocontratante por su responsabilidad;
- iv. Derecho de Playas de reclamar por daños y perjuicios.

**b) Sanciones:**

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

- i. Apercibimiento
- ii. Suspensión: se aplicará una suspensión para contratar con la Sociedad, por un plazo de hasta UN (1) año, al proveedor que: a) resultando adjudicatario no cumpla con lo estipulado el presente Pliego por su exclusiva responsabilidad; ii.b) le fuere rescindido parcial o totalmente la contratación por causas que le fueren imputables.
- iii. Inhabilitación: Serán inhabilitados para contratar con la Sociedad, por el tiempo que duren las causas de la inhabilitación, quienes se encuentran incursos en alguna de las causales de inhabilitación para contratar establecidas en el artículo 10.2 del presente Pliego.

**Artículo 30°.** Finalización del procedimiento

El Acta de reunión del Directorio que resuelva sobre la presente contratación dará lugar a la finalización del procedimiento. El mismo será notificado al adjudicatario o adjudicatarios y al resto de los oferentes, dentro de los TRES (3) días del dictado del acto respectivo.

**Artículo 31°.** Jurisdicción

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

**Artículo 32°. Cronograma**

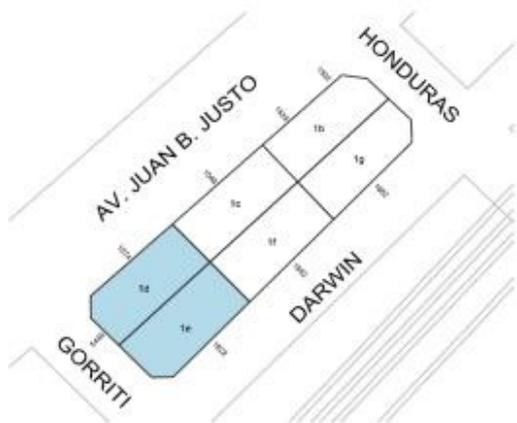
Se establece el siguiente cronograma del Concurso:

Visita técnica al local	24/2	11:00
1° Ronda informativa	27/2	11:00
2° Ronda informativa para oferentes	6/3	16:00
Finalización de período de consultas	13/3	17:00
Fecha límite para la presentación de ofertas	17/3	17:00
Apertura de sobres	20/3	11:00

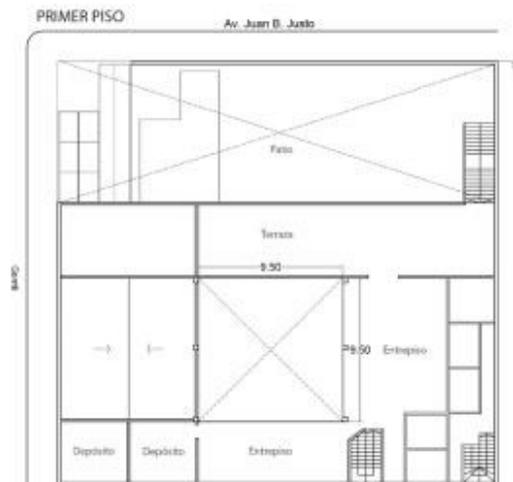
**Anexo I**

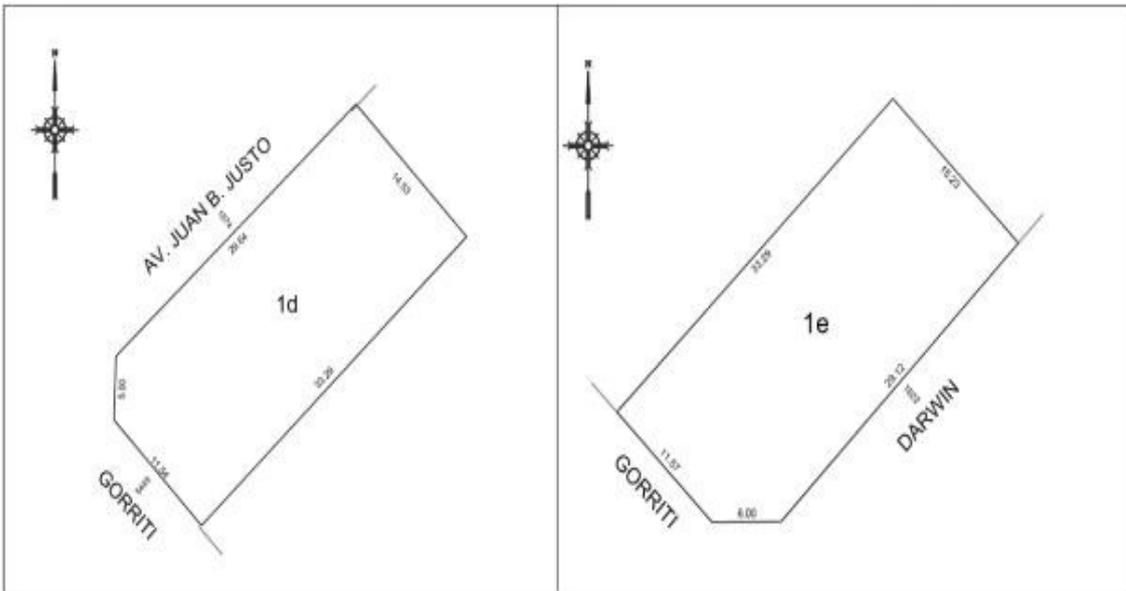
**Croquis de ubicación y especificación técnicas del inmueble**

Croquis de ubicación: **Gorriti 5449**



Circunscripción 17 | Sección 35 | Manzana 15a | Parcela 1D y 1E  
 Ubicación: Av. Juan B. Justo Nº 1574  
 Superficie del local: 1.142 m<sup>2</sup>  
 Divisiones actuales: Local, baños, depósitos, cocina, patio y terraza.  
 Último uso: Local bailable - Ex Brook  
 Zonificación: Corredor medio  
 Servicios: AYSA





**Características y especificaciones técnicas de los inmuebles:**

Se trata de una edificación situada en la calle Juana Manuela Gorriti N°5.449, implantada sobre las parcelas 1d y 1e de la Manzana 15A, Sección 35, Circunscripción 17, del barrio de Palermo, Comuna 14 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una superficie total aproximada de 1.142 m<sup>2</sup>.

La edificación existente está conformada por una planta baja y un entrepiso, con un patio y una terraza descubierta, de estructura de hormigón y cubierta de madera ignífuga, que fue utilizado como local bailable hasta principios de 2019. El ingreso actual al predio es por la calle Gorriti, y cuenta con una rampa que permite el acceso para personas con discapacidad.

También cuenta con un frente sobre la Av. Juan B. Justo N° 1.574.

La superficie está distribuida de la siguiente manera: un espacio cubierto central en la planta baja de 386,53 m<sup>2</sup>, además de un patio de 268,40 m<sup>2</sup> y un espacio semicubierto de 135,07 m<sup>2</sup>, todo ello a nivel, a lo que se agrega un espacio cubierto de 258 m<sup>2</sup> en un primer piso, y una terraza descubierta de 94 m<sup>2</sup>, la cual se puede extender hasta los 135,07 m<sup>2</sup>, teniendo la misma superficie que el espacio semicubierto de planta baja.

En suma, los espacios cubiertos totalizan 644,53 m<sup>2</sup>, los descubiertos 362,4 m<sup>2</sup> y los semicubiertos 135,07 m<sup>2</sup>, y la superficie total alcanza los 1.142 m<sup>2</sup>, como ya se mencionó. La diversidad de espacios interiores y exteriores permite una amplia variedad de opciones para realizar adaptaciones, de acuerdo con lo que un nuevo uso requiera.

Por su localización, el inmueble admite un amplio espectro de usos comerciales posibles, siguiendo las normas y requerimientos de habilitación locales. Según el Código Urbanístico corresponde a un área de Mixtura de Usos del Suelo 4, para la cual se contempla que "corresponde a las áreas y corredores destinados a residencia, depósitos, equipamiento, servicios y comercios de afluencia masiva. Los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3, de la Ley 6361. En el mismo se referencia si el rubro está permitido en el área de mixtura, la superficie máxima por unidad de uso, si requiere consulta al Consejo "C". Asimismo, se indican los requerimientos mínimos de estacionamientos, bicicletas y módulos de Carga y descarga.

Las actividades productivas e industriales se encuentran permitidas en todo el ejido de la Ciudad. Éstas deben dar cumplimiento al Cuadro de Usos del Suelo Industrial 3.11.2, y al Anexo del Decreto N°86/19, reglamentación de la Ley N°2216, en donde se incorporan los requerimientos mínimos de estacionamientos, bicicletas y módulos de Carga y descarga.”

(<https://ciudad3d.buenosaires.gob.ar/>)

Respecto a las instalaciones interiores, cuenta con buena accesibilidad porque está adaptado para el ingreso de personas con discapacidad a partir de una rampa de ingreso de buenas dimensiones. También tiene rezagos del equipamiento del uso previo como cocina y sanitarios, con un alto nivel de deterioro por lo que resulta necesario realizar retiros y reemplazos, acción que quedará a cargo de quien se designe para un nuevo uso. En la actualidad solo está activo el servicio de agua, a cargo de la empresa AySA (CC 4094823 - 232479, como cuenta de servicio única para toda la manzana 15A).

En este sentido, la reutilización implica una serie de inversiones y tramitaciones de habilitación ante el Gobierno local, por las cuales un período de ocupación resulta una variable de importancia para atraer ofertas de interés.

**Descripción del inmueble:**

**Estado actual:**

Desocupado y en buen estado. Requiere limpieza superficial.

**Observaciones particulares:**

La manzana 15A se ubica entre las calles Honduras y Gorriti, que se constituyen como dos ejes de circulación relevante en la articulación de los distintos sectores del barrio de Palermo, teniendo en cuenta también que el frente de la Av. Juan B. Justo resulta un eje de alta circulación vial. Se destacan particularmente la amplia oferta de servicios de transporte público que circulan por el carril exclusivo del metrobús, sobre la Av. Juan B Justo. También la cercanía al Centro de Transbordo Puente Pacífico, donde confluyen la línea D de la red de subterráneos, y la estación Palermo del ferrocarril San Martín, entanto punto nodal para el sistema de movilidad del AMBA. El entorno barrial está consolidado como un área en la cual conviven el uso residencial con comercios gastronómicos, de indumentaria y diseño, particularmente, vinculados a la dinámica de los sectores del barrio de Palermo conocidos como “Palermo Viejo” o “Soho” y “Palermo Hollywood”. Asimismo, es fuerte la impronta de la Av. Juan B Justo como eje comercial de materiales de construcción y similares. Estos aspectos del sitio garantizan condiciones de accesibilidad, visibilidad y una amplia circulación de personas a diario, tanto en la semana como durante el fin de semana, y en horarios diurnos y nocturnos.

**Anexo II  
Formulario de propuesta económica**

El que suscribe....., Documento Nacional de Identidad  
N°:....., en nombre propio  
/representación de

..... con domicilio en.....,  
localidad....., teléfono ....., N° de CUIT:  
....., y con poder suficiente para obrar en su nombre,  
luego de interiorizarse de las condiciones particulares que rigen la presente  
contratación, cotiza el siguiente precio:

REGLÓN	DIRECCIÓN	PLAZO	CANON OFERTADO MENSUAL DE LA LOCACIÓN EN UVAS
1	Gorriti 5.449	60 MESES	_____ (UVAs)

TOTAL DE UVAS OFERTADAS MENSUALES:

.....  
.....

\*(expresar valor total ofertado en letras y números)

\*\* (montos sin IVA)

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

Firmante: .....

D.N.I. N°: .....

Cargo: .....

Lugar y Fecha: .....

**Anexo III  
Declaración de la personería invocada**

El oferente manifiesta, bajo su responsabilidad, que la documentación acompañada que acredita la representación invocada para el presente acto se encuentra vigente, esto es, que la misma no ha sido modificada, ampliada ni dejada sin efecto con anterioridad y que el poder empleado no le ha sido revocado ni limitado en forma alguna.

Firma: .....

Aclaración: .....

Fecha: .....

**Anexo IV**  
**Constitución de domicilio especial y correo electrónico**

<b>Acta de constitución de domicilio especial y correo electrónico</b>	
Razón o Denominación Social o Nombre Completo:	
CUIT:	
Por medio de la presente vengo a constituir domicilio especial en la calle....., Número....., PISO:....., Departamento:..... de ..... y correo electrónico....., para todas las notificaciones que se realicen en el marco del presente procedimiento.	
<b>Teléfono de Contacto:</b>	
<b>FIRMA:</b>	
<b>ACLARACIÓN:</b>	
<b>TIPO Y Nº DE DOCUMENTO</b>	
<b>LUGAR Y FECHA</b>	

**Anexo V  
Declaración jurada de aptitud legal**

Por medio de la presente, quién suscribe .....,  
D.N.I.:....., con domicilio en .....por  
derecho propio/en representación/ de ....., en  
el marco del Concurso Público N° 5 manifiesta con carácter de declaración  
jurada lo siguiente:

- A. Que posee capacidad para ser titular de sus bienes y administrar su patrimonio en la forma en la que actualmente lo hacen y que tienen la capacidad de contratar bajo el procedimiento de selección del presente Concurso, pudiendo, al efecto, contraer todas las obligaciones previstas en la Reglamentación y en el presente Pliego.
- B. Que su participación del presente Concurso no contraviene ninguna disposición de orden legal o contractual que le sea aplicable; y no está en conflicto, ni causa el incumplimiento de ninguna disposición, ni constituye incumplimiento, ni provoca la modificación o cancelación, de ninguna obligación o contrato que le sea vinculante.
- C. Que las obligaciones asumidas en el marco de este Concurso constituirán obligaciones válidas y vinculantes, ejecutables contra él de acuerdo a los términos establecidos en la Reglamentación.
- D. Que se encuentra libre de toda inhabilitación, embargo, orden judicial y/o cualquier otro reclamo o acción que le impida, o pudiera impedir el perfeccionamiento de las transacciones descritas en el presente Pliego.
- E. Que posee la solvencia financiera y patrimonial para cumplir con el pago del canon de la Locación objeto del presente Concurso Público en la forma y especie prevista en este Pliego.

Firma: .....

Nombre y apellido:.....

DNI:.....

Fecha: .....

**Anexo VI**  
**Declaración Jurada de intereses - Decreto 202/2017**

**Tipo de declarante: Persona humana**

Nombres	
Apellidos	
CUIT	

**Vínculos a declarar**

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

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

**Vínculo**

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

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

Autoridad con rango de ministro en el Poder Ejecutivo Nacional	
Hebe Sofia Gonzalez, Presidente de Playas Ferroviarias	
Juan Agustín Debandi, Vicepresidente de Playas Ferroviarias	
Facundo Nicolas Roma, Director Titular de Playas Ferroviarias	
Paloma Garay Santaló, Directora Suplente de Playas Ferroviarias	
Alejandro Andrés Merediz, Director Suplente de Playas Ferroviarias	
Eduardo Alfonso Albanese, Director Suplente de Playas Ferroviarias	
Guido Miguel Agostinelli, Gerente General de Playas Ferroviarias	

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

Nombres	
Apellidos	
CUIT	
Cargo	
Jurisdicción	

**Tipo de vínculo**

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

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

**Información adicional**


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

.....

Firma

.....

Aclaración

.....

Fecha y lugar

**Anexo VI**

Declaración Jurada de intereses - Decreto 202/2017

**Tipo de declarante: Persona jurídica**

Razón Social	
CUIT/NIT	

**Vínculos a declarar**

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

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

**Vínculo**

Persona con el vínculo

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

Persona jurídica (si el vínculo a declarar es directo de la persona jurídica declarante)		No se exige información adicional
Representante legal		Detalle nombres apellidos y CUIT
Sociedad controlante		Detalle Razón Social y CUIT

Sociedades controladas		Detalle Razón Social y CUIT
Sociedades con interés directo en los resultados económicos o financieros de la declarante		Detalle Razón Social y CUIT
Director		Detalle nombres apellidos y CUIT
Socio o accionista con participación en la formación de la voluntad social		Detalle nombres apellidos y CUIT
Accionista o socio con más del 5% del capital social de las sociedades sujetas a oferta pública		Detalle nombres apellidos y CUIT

### Información adicional


¿Con cuál de los siguientes funcionarios?

*(Marque con una X donde corresponda)*

Presidente de la Nación	
-------------------------	--

Vicepresidenta de la Nación	
Jefe de Gabinete de Ministros	
Ministros	
Autoridad con rango de ministro en el Poder Ejecutivo Nacional	
Guido Agostinelli, Gerente General de Playas Ferrovias	
Hebe Sofia Gonzalez, Presidente de Playas Ferrovias	
Facundo Nicolas Roma, Director Titular de Playas Ferrovias	
Juan Agustín Debandi, Vicepresidente de Playas Ferrovias	

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

Nombres	
Apellidos	
CUIT	
Cargo	
Jurisdicción	

### **Tipo de vínculo**

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

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

**Información adicional**

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

.....

.....

.....

Firma

Aclaración

Fecha y lugar

**Anexo VII**

**Declaración Jurada de persona habilitada para contratar con la sociedad:**

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ..... de.....de 2023

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

No podrán contratar con la Sociedad:

- a) Los condenados por delitos dolosos, durante el lapso que dure la condena.
- b) Las personas que se encuentren procesadas por delitos contra la propiedad, o contra la Administración Pública Nacional, o contra la fe pública o por delitos comprendidos en la Convención Interamericana contra la Corrupción, Ley 24.759.
- c) Las personas humanas o jurídicas que no hubieran cumplido con sus obligaciones tributarias o previsionales.
- d) Los empleadores incluidos en el Registro Público de Empleadores con Sanciones Laborales (REPSAL) durante el tiempo que permanezcan en dicho registro.
- e) Las personas que se encuentren incluidas en el registro de deudores alimentarios morosos.
- f) Funcionarios de la Administración Pública Nacional o sus parientes en segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad.
- g) Personas Jurídicas controladas directa o indirectamente por funcionarios o empleados de la Administración Pública Nacional o sus parientes en segundo grado de consanguinidad o primer grado de afinidad.
- h) Toda persona que resulte inhabilitada de acuerdo a regímenes especiales.

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

Firma:.....

Aclaración:.....

Tipo y N° de Documento:.....

**Anexo VIII**  
**Certificado de visita al inmueble**

El que suscribe:....., Documento de Identidad N°.....,  
en su carácter de representante de la  
empresa:....., con domicilio real  
en:

....., deja constancia de que en fecha  
..... ha procedido a visitar UN (1) Inmueble ubicado en la Gorriti 5449 (con ingreso  
en la esquina Juan B. Justo y Gorriti, y contrafrente en la calle Darwin) en el Barrio de  
Palermo, Comuna 14, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, con una  
superficie aproximada de 1.142 m2 de estructura existente de propiedad de **PLAYAS  
FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.**, habiéndose interiorizado de las  
características del mismo, sus dimensiones, las instalaciones y estructuras existentes  
y todo otro aspecto a tener en cuenta, con el propósito de evaluar el monto de la oferta  
a presentar en el CONCURSO PÚBLICO N°5 para la locación de derechos de uso y  
explotación comercial de dicho Inmueble.

Atentamente.

Firma:.....

Mail:.....

Teléfono N°:.....

Firma y Aclaración del: .....

personal de **PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.**

Lugar y Fecha.....

**Anexo IX  
Declaración Jurada sobre el estado del inmueble**

Mediante la presente, declaro tener conocimiento del estado de situación del Inmueble comercial objeto del presente Concurso.

Fecha:.....

Firma:.....

Aclaración:.....

DNI:.....

Cargo:.....

## **Anexo X**

### **Requisitos para la contratación y confección de los seguros**

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

- 1) Original de la Póliza vigente
- 2) Recibo original o fotocopia certificada por personal autorizado de la Agencia del pago de la prima.
- 3) Certificación por Escribano Público de la firma del funcionario actuante por la Cía. Aseguradora, manifestando que está facultado para suscribir la correspondiente Póliza, y además en caso de corresponder la firma del Escribano deberá estar legalizada por el colegio respectivo.
- 4) La Póliza debe especificar la ubicación del riesgo y número/ubicación del Inmueble asegurado, según surge del contrato respectivo.
- 5) La Póliza debe estar endosada a favor de PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A. como Asegurado o Coasegurado.
- 6) Cláusula de Rescisión Unilateral: Se hace notar que la póliza contiene en Condiciones Generales la cláusula *“Rescisión Unilateral”* que establece que: *“Cualquiera de las partes tiene derecho a rescindir el presente contrato sin expresar causa...”*, la misma debe ser invalidada o en su defecto obligar a la Cía. Aseguradora a dar aviso a la SOCIEDAD plazo perentorio, en caso de su aplicación. No obstante se informa que se ha observado que compañías de plaza incorporan el siguiente texto el que podría resultar de aplicación en este caso: *“La compañía por lo tanto no dará curso a pedidos del asegurado de anulación del seguro, reducción de la suma asegurada o modificación cualquiera de importancia sin el consentimiento previo por escrito de la citada SOCIEDAD” – “Se hace constar asimismo que la compañía podrá usar el derecho de rescindir el contrato de acuerdo con las Condiciones Generales, pero tendrá que cursar el aviso previo a la citada SOCIEDAD con no menos de quince días de anticipación”.*

Firma:.....

Nombre y Apellido:.....

DNI:.....

Fecha: .....

**Anexo XI  
Modelo de contrato de locación comercial**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al día [ ] del mes de [ ] de 2023, entre **Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.** C.U.I.T.: 30-71487054-4 (en adelante indistintamente, “PLAYAS”, “PFBA” y/la “Sociedad”), con domicilio en Tucumán 500, P.B., C.A.B.A., representada en este acto por [ ], D.N.I. N°: [ ], en su carácter de apoderado de la Sociedad, y [ ], C.U.I.T.: [ ] con domicilio en [ ], representada en este acto por [ ] D.N.I N° [ ] en su carácter de apoderado, (el “LOCATARIO”, y junto con Playas, las “Partes”), ambos firmantes declaran bajo juramento tener facultades suficientes y mandato vigente para obligar a las partes en lo que concierne al objeto del presente, convienen en celebrar este contrato de locación sobre el inmueble de propiedad de Playas sito en la Avenida Gorriti 5449, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, nomenclatura catastral: Circunscripción [18] — Sección [19] — Manzana [177A] — Dentro de la Parcela [1], superficie aproximada de 1.142 metros cuadrados (el “Inmueble”).

**CONSIDERANDO:**

- I. Que Playas Ferroviarias, una sociedad anónima de participación estatal mayoritaria constituida en virtud de lo dispuesto por el Decreto N° 1.723/12, 1.416/2013, 479/2017 y 479/2019.
- II. Que [ ] es [ ] dedicada a [ ].
- III. Que en [ ] resultó adjudicatario del concurso público N°5.

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

**PRIMERA: Objeto:** Que Playas da en Locación al LOCATARIO, que acepta ocupar en tal carácter, el “Inmueble”. El Inmueble objeto del presente Contrato será destinado por el LOCATARIO exclusivamente a [ ], quedando expresamente prohibida su modificación total o parcial, salvo autorización previa y por escrito de Playas. Queda a exclusiva cuenta y cargo del LOCATARIO la gestión, obtención y observancia de los permisos previos y futuros que sean necesarios para la habilitación, permanencia y en general para el desarrollo de las actividades comprendidas en el destino que se dará al predio, y el cumplimiento de todas las normativas Nacionales y Locales vigentes y aplicables al Inmueble y/o espacio dado en locación.

El LOCATARIO declara conocer los usos y/o destinos permitidos en el Inmueble objeto del presente, de acuerdo a la zonificación correspondiente, no interrumpiendo el pago del canon pertinente la no obtención de los permisos, habilitaciones, etc., que permitan el funcionamiento comercial acorde al destino aquí denunciado.

**SEGUNDA: Plazo:** El presente Contrato, tendrá vigencia por el plazo de CINCO (5) años, contados a partir del [ ] de [ ] de 2023, por lo tanto, finalizará el [ ] de [ ] de 2028, siempre que el LOCATARIO mantenga un estricto cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente, y también en el caso que el Inmueble no sea requerido por Playas de manera anticipada, conforme lo establecido en la cláusula Décimo Cuarta del presente. Vencido ese plazo, el LOCATARIO deberá restituir el Inmueble libre de muebles y enseres, y en perfecto estado de conservación.

**TERCERA: Canon:** El precio mensual que el LOCATARIO deberá pagar a Playas a partir del mes de [ ] de 2023 será la suma en pesos equivalente a [ ] ([ ]) **Unidades de Valor Adquisitivo más IVA.** El valor de la Unidad de Valor Adquisitivo correspondiente a cada canon será el que arroje la cotización de la Unidad de Valor Adquisitivo (“UVA”) publicada por el Banco Central de la República Argentina vigente el día hábil anterior a la fecha de emisión de la factura correspondiente, más el Impuesto al Valor Agregado.

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

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

Asimismo, si la mora en el pago se extiende más de un mes, también dará lugar a Playas a rescindir el contrato.

**SEXTA: Servicios. Impuestos, tasas y contribuciones:** Estarán a cargo del LOCATARIO el pago de todas y cada una de las tasas, impuestos, nacionales, provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, contribuciones, patentes y tarifas de los servicios públicos que graven o correspondan al uso del Inmueble, debiendo acreditar dichos pagos en cada vencimiento, o cada vez que Playas lo requiera.

**SÉPTIMA: Responsabilidad. Indemnidad.** Playas estará exenta de responsabilidad por cualquier daño que pudiera sufrir el LOCATARIO, sus dependientes o terceros que ingresen al Inmueble mientras el LOCATARIO siga haciendo uso del Inmueble. Además, el LOCATARIO será el responsable exclusivo del personal, que actúa bajo su exclusivo riesgo, cargo y supervisión, debiendo contratar los seguros de riesgo de trabajo y de vida que sean de aplicación. El LOCATARIO es el responsable exclusivo del pago de todas las remuneraciones, salarios, comisiones, impuestos, incluidos los aportes a la previsión social y demás impuestos similares o vinculados de todas las personas que participen en sus actividades comerciales, al tiempo que tendrá a su cargo la retención de todas las deducciones exigidas por la Ley. El LOCATARIO se compromete a defender y a mantener indemne a Playas de todo reclamo, acción, procedimiento o demanda, cualquiera fuese su naturaleza, que pudiera efectuar su personal o sus contratistas, incluyendo cualquier honorario o gasto en que incurra con motivo de la defensa de tal eventual reclamo que Playas deba realizar.

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

**NOVENA: Inspección:** A los efectos de fiscalizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que pesan sobre el LOCATARIO bajo el presente contrato, Playas tendrá el derecho de inspeccionar, por sí o por terceros autorizados, y siempre que lo juzgue conveniente, el estado del Inmueble, así como el cumplimiento de dichas obligaciones contraídas, obligándose en este acto el LOCATARIO a (i) prestar toda su colaboración y mejor diligencia a los fines de cumplimentar con todo requerimiento e instrucción efectuado por Playas, e (ii) informar de manera inmediata a Playas de cualquier intimación que el LOCATARIO recibiese de terceros o de autoridad competente relacionada al Inmueble.

Las inspecciones que realice Playas en el Inmueble serán informadas previamente al LOCATARIO y se realizarán fuera del horario comercial a los fines de evitar afectar las operaciones del LOCATARIO.

**DÉCIMA: Restitución del Inmueble:** En el supuesto que el LOCATARIO no desocupará el bien en el plazo estipulado, se hará pasible de una multa diaria equivalente al quince por ciento (15%) del canon mensual vigente, sin perjuicio de los daños y perjuicio correspondientes. El pago de esta multa no otorgará derecho a continuar ocupando el Inmueble. Por el contrario, la falta de entrega del Inmueble en el plazo estipulado en la cláusula segunda o en el plazo que le sea requerido por Playas para el eventual caso de rescisión establecido en la cláusula Décimo Cuarta, dará lugar a Playas a solicitar el inmediato lanzamiento judicial del LOCATARIO y todo ocupante que hubiere en el Inmueble bajo el especial amparo de la Ley 17.091, sus reglamentarias y modificatorias, normativa que el LOCATARIO declara conocer y aceptar y reconocer aplicable a Playas con motivo que ella es una sociedad anónima con participación estatal mayoritaria, o cualquier otra disposición que en el futuro la reemplace, mediante la presentación del presente contrato en el Expediente respectivo. Como condición esencial de la celebración de este contrato, el LOCATARIO renuncia irrevocablemente en este acto a oponer recusaciones sin causa, a realizar cualquier tipo de excepciones, especialmente excepciones de carácter dilatorias, a solicitar medidas cautelares, especialmente medidas cautelares de no innovar, o interponer acciones de amparo contra cualquier acción de desalojo iniciada por Playas bajo la Ley 17.091, sea en el marco del Expediente judicial respectivo o fuera de este, para el caso que el LOCATARIO no restituyese el Inmueble en la fecha correspondiente.

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

- I. Un Seguro de Responsabilidad Civil por un monto de pesos equivalente al menos a [ ] ([ ]) Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs), correspondiente a la cotización publicada por el BCRA vigente el día hábil anterior a la fecha de firma del presente, designando a Playas como coasegurado y beneficiario adicional del mismo. Se deja constancia que en cualquier momento del plazo de la contratación Playas podrá requerir la actualización del monto de la cobertura referida;
- II. Un Seguro contra daños por cualquier causa al Inmueble incluyendo incendio total y parcial, con una cobertura de pesos equivalente al menos a [ ] ([ ]) Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) correspondiente a la cotización publicada por el BCRA vigente el día hábil anterior a la fecha de firma del presente, designando a Playas como coasegurado y beneficiario adicional del mismo. Se deja constancia que en cualquier momento del plazo de la contratación Playas podrá requerir la actualización del monto de la cobertura referida.
- III. Accidentes de Trabajo: Seguro de Riesgos del Trabajo, en los términos de la normativa vigente que incluya al personal que, directa o indirectamente, cumpla tareas relacionadas con todos los trabajos a desarrollar dentro del Inmueble, conforme a lo establecido por las Normas vigentes en materia de Higiene y Seguridad– Leyes Nros. 19.587 y 24.557.
- IV. Seguro Colectivo de Vida Obligatorio: En el supuesto que el Locatario utilizare los servicios de un monotributista y que no están bajo relación de dependencia que se encuentran afectados a los trabajos y/o actividades a desarrollar en el Inmueble, de acuerdo a la legislación vigente.

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

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

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

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

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

Esta garantía deberá actualizarse cada doce (12) meses, tomando como monto de referencia la cantidad total de UVAS adjudicadas al valor de la UVA vigente el último día hábil previo al mes de actualización conforme la cotización publicada por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA o quien en el futuro lo reemplace. Esta garantía no reconocerá interés alguno y será devuelta al adjudicatario dentro de los VEINTE (20) días de concluido el Contrato de Locación, previa verificación por la Sociedad del estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de aquel.

La garantía de mantenimiento de oferta será devuelta en el mismo momento en el que se constituye la garantía de cumplimiento de contrato.

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

**DECIMO CUARTA: Revocación:** Playas podrá revocar el presente contrato en cualquier momento a su exclusivo criterio, en cumplimiento de los fines establecidos en el Decreto N° 1723/12 y su Estatuto constitutivo. La simple comunicación fehaciente al LOCATARIO de la decisión de revocar este Contrato es suficiente para que el mismo se considere extinguido de pleno derecho, debiendo el LOCATARIO restituir el Inmueble dentro de los sesenta (60) días corridos de notificado, en las condiciones previstas en el presente contrato. La devolución del Inmueble libre de ocupantes y sus llaves se efectuará mediante una inspección por parte de Playas al mismo, labrándose un acta de recepción donde se asentará el estado del Inmueble. El LOCATARIO deberá entregar el Inmueble en las mismas condiciones en las que lo hubiera recibido, salvo el desgaste natural originado por el buen uso y por la acción del tiempo. Asimismo, el LOCATARIO deberá entregar a Playas las dos últimas constancias de pago de los servicios e impuestos a su cargo o cualquier otro pago que pudiera corresponderle conforme lo estipulado en este contrato en los que consten los libre de deuda de los servicios respectivos. Una vez realizada la inspección, el LOCATARIO solicitará la baja de titularidad de todos los servicios a su nombre, entregando los correspondientes comprobantes a Playas. Los consumos no facturados a la fecha de restitución del Inmueble deberán ser abonados por el LOCATARIO en parte proporcional a su uso y goce.

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

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

**DÉCIMO SEXTA:** El LOCATARIO declara haber evaluado, por sí mismo y con el debido asesoramiento profesional, la conveniencia de firmar este Contrato de Locación, como asimismo conoce y es consciente que, si bien la presencia de las normas de derecho privado se explica a partir de la actividad que realiza Playas, ésta, al ser una entidad que integra la organización estatal, se encuentra también alcanzada por las normas de derecho público.

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

**DÉCIMO OCTAVA: Causales de extinción del contrato:** Serán causales de extinción del contrato: (i) cumplimiento del objeto del contrato o vencimiento del plazo; (ii) imposibilidad de cumplir sea por caso fortuito, fuerza mayor u otras causas debidamente acreditadas; (iii) rescisión por incumplimiento de obligaciones del cocontratante en cuyo caso no se reintegrarán las garantías que hubieran sido constituidas, y (iv) rescisión bilateral sin penalidades ni indemnizaciones de ninguna índole.

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

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

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

**VIGÉSIMO PRIMERO: Resolución de controversias:** Las Partes acuerdan que toda controversia que se suscite entre ellas con relación a este Contrato, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o resolución, se resolverá definitivamente por los Tribunales Federales en lo Contencioso Administrativo con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción. Asimismo, las Partes acuerdan que las acciones de desalojo bajo este Contrato tramitarán bajo el especial amparo de la Ley 17.901, sus reglamentarias y modificatorias, normativa que el LOCATARIO declara conocer y aceptar, o cualquier otra disposición que en el futuro la reemplace.

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

**Por Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.**

**Por [ ]**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[ ]

[ ]

## **Declaración jurada anexo al contrato.**

### **Declaraciones y garantías del locatario**

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

- I. Que es una sociedad [●] debidamente constituida y válidamente existente bajo las leyes de la República Argentina, con domicilio en [●], e inscripta ante la Inspección General de Justicia el [●] de [●] de [●] bajo el número [●], Libro [●], Tomo [●], de [●], con plenas facultades y capacidad para desarrollar sus actividades tal como lo hace en la actualidad.
- II. Que tiene plena capacidad jurídica para celebrar el presente Contrato y que han sido obtenidas todas y cada una de las aprobaciones requeridas por la ley aplicable y sus estatutos para celebrar este Contrato, no requiriendo ninguna otra autorización, aprobación, consentimiento o renuncia de entidad o persona alguna para celebrar el presente Contrato.
- III. Que el presente Contrato constituye una obligación legal, válida y de cumplimiento obligatorio de, y para, el Locatario, exigible judicialmente de conformidad con todos sus términos.
- IV. Que la celebración del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Locatario bajo el Contrato, así como la concreción de las operaciones aquí contempladas y el cumplimiento de cualquiera de sus disposiciones no violan ni están en conflicto con, ni tienen como resultado un incumplimiento de cualquier disposición de, ni constituyen un incumplimiento (o un hecho que, por una notificación o por el transcurso del tiempo o ambas cosas, pueda constituir un incumplimiento) conforme con los términos, condiciones o disposiciones de cualquier convenio u obligación del cual el Locatario sea parte.
- V. Que conoce y acepta las disposiciones respecto de los usos y destinos permitidos en los Inmuebles de acuerdo a la zonificación y normativa correspondiente en el ámbito nacional y local.

- VI. Cumple y ha cumplido con todas y cada una de las normas aplicables, y ha realizado todos los pagos adeudados y las inscripciones correspondientes en materia de (i) trabajo y empleo y con todos los convenios colectivos de trabajo a los que sus empleados están sujetos, (ii) seguridad e higiene en el trabajo, (iii) de seguridad social y previsional, y (iv) de seguro de riesgo del trabajo, y no existen ninguna persona que preste servicios laborales, o que pudieran ser considerados laborales, para el Locatario que no se encuentre debidamente registrado de acuerdo a la normativa vigente aplicable en la materia.
  
- VII. El Locatario, así como sus sociedades vinculadas, controladas y controlantes, empleados, gerentes, administradores, directivos y accionistas cumplen y respetan las leyes vigentes en la República Argentina en materia de anticorrupción, prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, incluyendo sin limitación la Ley 27.401 de Responsabilidad Penal Aplicable a las Personas Jurídicas, y los fondos que se utilizarán para el pago del canon mensual y la Compensación pertenecen al Locatario, provienen de actividades lícitas, han sido debidamente declarados ante todos los organismos correspondientes y serán de libre disposición por parte del Locador.



Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A.  
Año: 2023

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe Gráfico**

**Número:**

**Referencia:** Pliego de Bases y Condiciones Particulares Concurso Público N°5

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 61 pagina/s.