

<b>Nombre del Organismo Contratante</b>	AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (AABE)
---	---

<b>Denominación de la UOC:</b>	392 - Dirección de Compras, Contrataciones y Subastas.
<b>Domicilio:</b>	Av. Dr. J. M. Ramos Mejía N°1.302 - C.A.B.A
<b>Correo electrónico:</b>	<a href="mailto:subastasyconcesiones@bienesdeestado.gob.ar">subastasyconcesiones@bienesdeestado.gob.ar</a>
<b>Teléfono/Fax:</b>	Tel (011) 4318-3429/3868/3413

<b>PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN N° 392-0006-CPU25</b>	
<b>Tipo:</b>	Concurso Público
<b>Clase:</b>	Etapa Múltiple Nacional
<b>Modalidad:</b>	Sin Modalidad

<b>Expediente Electrónico N°:</b>	EX-2025-133869912- -APN-DCCYS#AABE
<b>Rubro:</b>	Inmuebles
<b>Objeto:</b>	Concesión de Uso y Explotación Comercial, de un inmueble ubicado en J. Bautista de La Salle S/N, Loc. VILLA MARTELLI, Pdo. VICENTE LÓPEZ, Provincia. BUENOS AIRES.
<b>Plazo del Contrato:</b>	TRESCIENTOS (300) meses contados desde la firma del respectivo contrato de concesión de uso.
<b>Canon Mensual Base en PESOS y en UVAS:</b>	<u>PESOS:</u> SEISCIENTOS ONCE MILLONES (\$611.000.000,-) <u>UVAS:</u> TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUARENTA Y SEIS (UVA 367.046)
<b>Costo del Pliego:</b>	SIN VALOR
<b>Moneda de Cotización:</b>	PESOS ARGENTINOS
<b>Plazo de Mantenimiento de la Oferta:</b>	NOVENTA (90) días corridos

## **PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES**

### **ARTÍCULO 1º: OBJETO.**

EL ESTADO NACIONAL ARGENTINO, a través de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (en adelante “AABE” o “Agencia”), con domicilio en Avenida Dr. José María Ramos Mejía Nº 1.302, Oficina 101/103, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, convoca a Concurso Público con canon base, para la Concesión de Uso y explotación comercial , con destino específico para el desarrollo de actividades recreativas, de esparcimiento, ocio y recreación, pudiendo incorporarse, en carácter complementario, propuestas deportivas no competitivas, acciones culturales, talleres, juegos, programas de integración comunitaria y demás actividades conexas que resulten compatibles con dicha finalidad, respecto de UN (1) inmueble propiedad del ESTADO NACIONAL ARGENTINO en jurisdicción de la SECRETARÍA DE CULTURA ubicado en la calle J. Bautista de la Salle S/N, de la Localidad de VILLA MARTELLI, Partido de VICENTE LÓPEZ, Provincia de BUENOS AIRES, correspondiente al CIE 0600079433/47, identificado catastralmente como Partido: 110 - Circunscripción: IV - Sección: I - Fracción: I - Parcelas: 1C (parte), Parcela 2 (parte) y Parcela 4A (parte), conforme delimitación establecida en el PLANO-2025-133894898-APN-DNSRYI#AABE y cuenta con una superficie QUINIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (509.759,79 m<sup>2</sup>), por el plazo de TRESCIENTOS (300) MESES, prorrogables por DOCE (12) meses por única vez.

A los efectos identificatorios se acompaña como **ANEXO I - CROQUIS DE UBICACIÓN DE LOS SECTORES DEL INMUEBLE.**

La Concesión se realiza en el estado en que se encuentra el inmueble, conforme a las modalidades y condiciones que se especifican seguidamente.

<b>Detalle</b>	<b>Nomenclatura Catastral</b>	<b>CIE N°</b>	<b>Sup. Total (m<sup>2</sup>)</b>
Inmueble ubicado en la calle J. Bautista de la Salle S/N, de la Localidad de VILLA MARTELLI, Partido de VICENTE LOPEZ, Provincia de BUENOS AIRES	Partido: 110 - Circunscripción: IV - Sección: I - Fracción: I - Parcelas: 1C (parte), Parcela 2 (parte) y Parcela 4A (parte)	0600079433/47	509.759,79 m <sup>2</sup>

### **DESTINO DE LA CONCESIÓN.**

La presente contratación tendrá por objeto la concesión de uso y explotación comercial del inmueble descripto en el presente Artículo, con el destino específico para el desarrollo de actividades recreativas, de esparcimiento, ocio y recreación, pudiendo incorporarse, en carácter complementario,

propuestas deportivas no competitivas, acciones culturales, talleres, juegos, programas de integración comunitaria y demás actividades conexas que resulten compatibles con dicha finalidad.

El proyecto integral para desarrollar, incluyendo su denominación comercial y/o institucional, deberá ser sometido a la conformidad previa y aprobación expresa de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), en los términos de la normativa aplicable y de las condiciones establecidas en el presente Pliego

La intervención edilicia, proyecto y/o actividad que el requirente desarrolle en el inmueble deberán realizarse acorde a las normativas vigentes en materia urbana y ambiental, a nivel municipal, provincial y nacional, debiendo someterse a consideración de las autoridades de competencia y de acuerdo con los lineamientos establecidos en el **ANEXO II- CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN.**

Queda a exclusiva cuenta y cargo del CONCESSIONARIO la gestión, obtención y observancia de los permisos previos y futuros que sean necesarios para el desarrollo de la actividad que realice el CONCESSIONARIO en el inmueble, siendo causal de rescisión por culpa del CONCESSIONARIO la no obtención de las mismas y su consecuente ejecución de Garantía de Cumplimiento de contrato.

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

El Organismo contratante es la **AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO**, en adelante la AABE.

El domicilio de la DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS (UOC 392), para este acto, se establece en Av. Dr. José María Ramos Mejía Nº 1.302, 1º Piso, Oficina 101/103, CP 1104, de la CIUDAD AUTÓNIMA DE BUENOS AIRES, Teléfono: (011) 4318-3429/3868/3413.

Correo electrónico: [subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar](mailto:subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar).

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

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

Procedimiento de Selección/Nº/Ejercicio: **CONCURSO PÚBLICO N° 392-0006-CPU25**

Clase: **DE ETAPA MÚLTIPLE NACIONAL**

Modalidad: **Sin Modalidad**

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

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

**Consultas al Pliego de Bases y Condiciones Particulares.** Los oferentes acreditados y que hubieran cumplido con el procedimiento de registración, autenticación y autorización como usuario externo del Sistema Electrónico de Contrataciones de la Administración Nacional (“COMPR.AR”) podrán formular consultas al Pliego a través de COMPR.AR hasta SIETE (7) días previos a la fecha fijada para la apertura de las ofertas. No se aceptarán consultas telefónicas y no serán contestadas aquellas que se presenten fuera de término.

**Circulares Aclaratorias y/o Modificadorias al Pliego.** La AABE podrá elaborar, emitir y comunicar circulares aclaratorias y/o modificadorias al Pliego, de oficio o como respuesta a consultas de los interesados.

Las Circulares Aclaratorias serán publicadas en el Sistema “COMPR.AR” con DOS (2) días como mínimo de anticipación a la fecha fijada para la presentación de las ofertas a todos los interesados.

Las Circulares Modificadorias deberán ser difundidas y publicadas por los mismos medios en que hubiera sido difundido y publicado el llamado original con UN (1) día como mínimo de anticipación a la fecha originaria fijada para la presentación de las ofertas. En este caso podrá establecerse una nueva fecha de apertura de ofertas. Asimismo, las mencionadas Circulares Modificadorias deberán ser comunicadas a todas las personas que hubiesen descargado el Pliego y al que hubiese efectuado la consulta si la circular se emitiera como consecuencia de ella, con el mismo plazo de antelación.

Las Circulares serán incluidas como parte integrante del presente Pliego y se difundirán en el sitio de Internet de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES (<https://comprar.gob.ar/>). No será requisito para presentar ofertas, ni para la admisibilidad de estas, ni para contratar, haber descargado el Pliego de Bases y Condiciones Particulares ni haber realizado ningún otro acto con excepción de los expresamente previstos como condición de presentación de ofertas bajo el presente Pliego.

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

La presentación de cada oferta se hará a través de los formularios electrónicos disponibles en COMPR.AR, cumpliendo todos los requisitos exigidos en el Pliego Único de Bases y Condiciones Generales del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, aprobado por Disposición ONC Nº 63-E/16, modificada por la Disposición ONC 62/2024 (DI-2024-62-APN-ONC#JGM), como así también del presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares adjuntando todos y cada uno de los documentos solicitados, en soporte electrónico, y aquellos que por sus características además de ser presentados en soporte electrónico, deban ser presentados *en soporte físico de la forma establecida en el Artículo 8º* los cuales deberán ser individualizados y entregados en sobre cerrado identificando el procedimiento de selección y los datos del oferente, en la Dirección de Compras, Contrataciones y Subastas, sita en Av. Dr. José María Ramos Mejía Nº 1.302 – 1º piso, Oficina 101, C.A.B.A, de lunes a viernes en el horario de 9:00 a 17:00 horas, *basta el día y hora de la apertura de ofertas prevista para la ETAPA 1*

**solicitando cita previa al correo electrónico:**  
**subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar.**

A fin de garantizar su validez, la oferta electrónicamente cargada deberá ser confirmada por el oferente, quien podrá realizarlo únicamente a través de un usuario habilitado para ello, conforme la normativa aplicable.

Al tratarse de un proceso de Etapa Múltiple, se aclara que:

- a. Toda la documentación solicitada en la ETAPA N° 1 deberá cargarse en el Sistema COMPR.AR en el paso 3 - "ingresar requisitos mínimos".
  - b. Toda la documentación solicitada en la ETAPA N° 2 deberá cargarse en el Sistema COMPR.AR en el paso 2 - "Completar ofertas económicas".

En particular, el “ANTEPROYECTO”, además de ser presentado en soporte electrónico, deberá ser

presentado en soporte físico de la forma establecida en el Artículo 8º y entregado en sobre cerrado identificando el procedimiento de selección y los datos del oferente en la Dirección de Compras, Contrataciones y Subastas, sita en Av. Dr. José María Ramos Mejía Nº 1.302 – 1º piso, Oficina 101, C.A.B.A, de lunes a viernes en el horario de 9:00 a 17:00 horas, hasta el día y hora de la apertura de ofertas.

Las ofertas que pretendan presentarse fuera del término fijado en la convocatoria para su recepción, serán rechazadas sin más trámite de acuerdo a lo establecido en el Artículo 22 del

Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, aprobado por la Disposición ONC N° 62 – E/16 y sus modificatorias.

La apertura de las ofertas se efectuará por acto público, a través de la plataforma “COMPR.AR”, en forma electrónica y automática, generándose el acta de apertura de ofertas correspondiente, de acuerdo al siguiente detalle:

**ETAPA 1: 19 de Enero de 2026, a las 12:00 horas.**

**ETAPA 2: Dentro de los DIEZ (10) días de notificado el acto administrativo que aprueba el Dictamen de Pre Selección.**

Sólo se admitirán las ofertas presentadas por medio de la plataforma COMPR.AR, no serán consideradas válidas las ofertas presentadas por cualquier otro medio en la AABE.

**ARTÍCULO 6º: TRATAMIENTO FISCAL.**

La AABE es “exenta” frente al IVA e Impuesto a las Ganancias.

**ARTÍCULO 7º: SISTEMA ELECTRÓNICO DE CONTRATACIONES “COMPR.AR” E INSCRIPCIÓN COMO PROVEEDORES EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN DE PROVEEDORES (“SIPRO”).**

Los procesos de selección realizados por esta Agencia se llevan a cabo electrónicamente, a través del Sistema Electrónico de Contrataciones denominado “COMPR.AR”, con acceso mediante la página web: <https://comprar.gob.ar/>.

El órgano rector del Sistema de Contrataciones de la Administración Pública Nacional es la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES. En ese sentido, cualquier consulta relacionada con el mismo, deberá ser dirigida a la Mesa de ayuda de esa Oficina, a través de la generación del ticket correspondiente, conforme indica la plataforma en la sección “Atención al usuario”.

Aún quienes este exceptuados de estar incorporados en el SIPRO deberán igualmente realizar la preinscripción para poder ofertar a través de COMPR.AR.

A los fines de la preinscripción, es menester cumplir con el procedimiento de registración y autenticación como usuario externo de COMPR.AR y completar la información requerida en los formularios disponibles, de acuerdo al tipo de personería que corresponda.

Para completar la inscripción el Administrador Legitimado del proveedor deberá acceder a la plataforma “Trámites a Distancia” (TAD) accediendo al sitio de internet <https://tramitesadistancia.gob.ar> o el que en el futuro lo reemplace, con su Clave Fiscal, e

ingresar en formato digital toda la documentación que corresponda, todo ello con sujeción a lo normado en el Anexo a la DI-2016-64-E-APN-ONC#MM “Manual de Procedimiento para la Incorporación y Actualización de Datos en el SIPRO” y en el Anexo III a la DI-2016-65-E-APN-ONC#MM “Procedimiento de Registro y Autenticación de los Usuarios de los Proveedores” y sus modificatorias o los que en el futuro los reemplacen. Para efectuar consultas atinentes al PBCP y presentar ofertas, será suficiente con que los interesados se encuentren preinscriptos en SIPRO.

Los oferentes que ya estuvieran inscriptos en SIPRO tienen la obligación de mantener actualizada la información allí cargada, modificando los datos que hubieren variado. Será requisito estar inscripto y con los datos actualizados cuando se emita el dictamen de evaluación de las ofertas.

Cuando se trate de personas que se hubieran presentado agrupadas asumiendo el compromiso, en caso de resultar adjudicatarias, de constituirse legalmente en una Unión Transitoria (U.T.), se verificará en SIPRO el estado en que se encuentra quien hubiere suscripto la oferta, como así también en el estado en que se encuentran cada una de las personas que integraran la U.T. De resultar adjudicada la oferta presentada por las personas que hubieren asumido el compromiso de constituir U.T., deberán realizar– el trámite de inscripción de la misma en SIPRO. La falta de cumplimiento del presente requisito determinará la revocación de la adjudicación por causa imputable al adjudicatario, sin perjuicio de la aplicación, por parte del órgano Rector, de la sanción que pudiere corresponder, en los términos del artículo 106 inciso b) apartado 1.1. del Reglamento del Régimen de Contrataciones de la Administración Pública Nacional aprobado por el Decreto N° 1.030/16 y sus modificatorios.

A sus efectos, se lleva a su conocimiento que se encuentran disponibles Manuales de Usuario ingresando en el referido Sistema a través del sitio web: <https://comprar.gob.ar/>, en la pestaña “Capacitación” > “Proveedores”.

## **ARTÍCULO 8º: REQUISITOS PARA PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS**

Podrán participar las personas humanas o jurídicas que reúnan los siguientes requisitos:

### **CONTENIDO DE LAS OFERTAS**

El contenido de las ofertas requerido en el presente artículo deberá ser presentado en forma simultánea, de conformidad a lo indicado en el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, cuya apertura y correspondiente evaluación se realizará en diferentes etapas.

**En razón de tratarse de un proceso de etapa múltiple deberá tenerse en cuenta para la carga de los requisitos, lo previsto en el Manual de Oferta para Etapa Múltiple del COMPR.AR:**

**[https://comprar.gob.ar/Repository/Manuales/ManualOfertaEtapaM%C3%BAltiple.pdf?v82\\_0](https://comprar.gob.ar/Repository/Manuales/ManualOfertaEtapaM%C3%BAltiple.pdf?v82_0), ello a fin de que hagan las presentaciones de la documentación correctamente y se realicen las aperturas de ofertas solamente con la información requerida en cada etapa.**

## **ETAPA Nº 1**

*(Paso 3 – “Ingresar requisitos mínimos” en el Sistema “COMPR.AR”)*

Requisitos Administrativos / Requisitos Técnicos: ANTECEDENTES COMERCIALES, CONTABLES Y FINANCIEROS

### **REQUISITOS ADMINISTRATIVOS:**

#### **a) HABILIDAD PARA CONTRATAR CON EL ESTADO NACIONAL - OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y PREVISIONALES.**

A los fines de participar en el presente procedimiento de selección, esta Agencia verificará lo siguiente:

1) Que los interesados no se encuentren incorporados en el Registro Público de Empleadores con Sanciones Laborales (REPSAL). A efectos de comprobar tal extremo, la AABE efectuará la consulta respectiva a través del sitio web: [www.repsal.gob.ar](http://www.repsal.gob.ar)

2) Que los oferentes no posean deudas tributarias y/o previsionales. A efectos de comprobar tal extremo, la Agencia efectuará la consulta respectiva por medio de los sistemas implementados por la AGENCIA DE RECAUDACIÓN Y CONTROL ADUANERO (ARCA) mediante Resolución General Nº 4.164-E/17, que tendrá en cuenta para brindar dicha información las siguientes condiciones de los presentantes:

I) Que no tengan deudas líquidas y exigibles por obligaciones impositivas y/o de los recursos de la seguridad social por un importe total igual o superior a PESOS UN MIL QUINIENTOS (\$ 1.500), vencidas durante el año calendario correspondiente a la fecha de la consulta, así como las vencidas en los CINCO (5) años calendarios anteriores.

II) Que hayan cumplido con la presentación de las correspondientes declaraciones juradas determinativas impositivas y/o de los recursos de la seguridad social vencidas durante el año calendario correspondiente a la fecha de la consulta, así como las vencidas en los CINCO (5) años calendarios anteriores.

Cada una de las personas que se presenten agrupadas asumiendo, en caso de resultar adjudicatarias, el compromiso de constituirse en una U.T., deberá cumplir en forma individual con lo requerido en este punto.

#### **b) CONFLICTO DE INTERESES DECRETO N° 202/17. PACTO DE INTEGRIDAD**

Los interesados en participar de la presente contratación deberán completar, una Declaración Jurada de Intereses donde declaren si se encuentran o no alcanzados por algunos de los supuestos de vinculación conforme lo establecido en el Decreto N° 202/2017, vía TAD mediante acceso con Clave Fiscal, seleccionando el trámite denominado “Presentación de Declaración Jurada de Intereses del Decreto 202/17” con la descripción “#Oficina Anticorrupción – OA. El trámite permite cumplir la declaración jurada de intereses, tanto de personas humanas, como de personas jurídicas. (<https://tramitesadistancia.gob.ar/tramitesadistancia/detalle-tipo?id=5923>).



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

Si el interesado en participar en la presente contratación es un FIDEICOMISO, la misma deberá ser completada por el propio FIDUCIARIO, como así también por los FIDUCIANTES, BENEFICIARIOS y FIDEICOMISARIOS, de ser personas distintas.

Cada una de las personas que se presenten agrupadas asumiendo, en caso de resultar adjudicatarias, el compromiso de constituirse en una U.T., deberá cumplir en forma individual con lo requerido en este punto.

Se adjunta el Modelo de Formulario Digital de Declaración Jurada de Intereses del Decreto N° 202/17 como ANEXO E al presente pliego, el cual deberá ser completado vía TAD ingresando mediante el acceso con Clave Fiscal y debiendo descargarse el formulario y acompañarse como documento junto con la oferta, en el requisito administrativo correspondiente.

En el caso de darse alguno de los supuestos previstos en los Artículos Nros. 1 y 2 del Decreto N° 202/17, la Agencia aplicará el procedimiento y trámite establecido en el artículo N° 4 de

dicha normativa.

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

Autorización y Aprobación:

- PRESIDENTE de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO - NICOLÁS ALBERTO PAKGOJZ.
- VICEPRESIDENTE de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.
- DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO- JORGE BACALOV.

Sin perjuicio de lo anterior, los oferentes deberán contar con la “Declaración Jurada de Intereses” actualizada en “SIPRO”. En oportunidad de presentarse como oferente en el presente procedimiento de selección, deberá verificar si corresponde modificar lo declarado oportunamente en SIPRO.

Para ello, deberán ingresar al “TAD”, y seleccionar el trámite correspondiente entre las siguientes opciones: - Presentación declaración jurada de intereses – Persona Humana. – Presentación declaración jurada de intereses – Persona Jurídica, y consignar en el formulario los datos que correspondan.

Cada una de las personas que se presenten agrupadas asumiendo, en caso de resultar adjudicatarias, el compromiso de constituirse en una U.T., deberá cumplir en forma individual

**PACTO DE INTEGRIDAD:** Las personas obligadas a suscribir la declaración jurada prevista en el Decreto Nº 202/2017 bajo el presente deberán suscribir y acompañar el Pacto de Integridad indicado como **ANEXO F** del presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

Cada una de las personas que se presenten agrupadas asumiendo, en caso de resultar adjudicatarias, el compromiso de constituirse en una U.T., deberá cumplir en forma individual con lo requerido en este punto.

**c) DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y CONOCIMIENTO DEL SECTOR DEL INMUEBLE.**

Los oferentes deberán acompañar una Declaración Jurada en la que declaren tener conocimiento del inmueble y su situación física actual, **ANEXO VI - DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y**

**CONOCIMIENTO DEL SECTOR DEL INMUEBLE.** A tales fines deberán coordinar la visita al inmueble, todo conforme lo establecido en el Artículo 10 del presente Pliego.

**d) PROGRAMA DE INTEGRIDAD**

Las personas jurídicas que deseen participar del presente procedimiento deberán acreditar, la existencia del Programa de Integridad conforme los Artículos 22 y 23 de la Ley N° 27.401, ya sea acompañando el documento descargado por el usuario en la plataforma identificado como “Reporte/Presentación RITE”, o en su defecto mediante una declaración jurada sobre los ítems detallados en el “Modelo de Declaración Jurada sobre la Existencia de Programas de Integridad Adecuados Ley N° 27.401 (IF-2018-67270042-APN-SFI#JGM), la cual forma parte integrante del presente Pliego como **ANEXO B – DECLARACIÓN JURADA PROGRAMA DE INTEGRIDAD**.

**e) GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA.**

Los oferentes deberán presentar junto con su oferta, una garantía de mantenimiento de la misma o la constancia de haberla constituido, por un monto de **PESOS DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA MILLONES (\$18.330.000.000)**, de las siguientes formas o combinaciones de ellas:

Se constituirán de las siguientes formas o combinaciones de ellas:

a) Mediante certificado de depósito bancario, en la cuenta recaudadora en PESOS de la Agencia (S.A.F 205), abierta en el Banco de la Nación Argentina, , a través del Sistema de Recaudación de la Administración Pública Nacional (E-Recauda).

A tal fin, deberá generar un Volante Electrónico de Pago o Boleta de Pago, para ser pagados en Entidades Bancarias y remitir a la Agencia copia de los respectivos comprobantes de depósito o transferencia bancaria a las siguientes cuentas de email: cobranzas@bienesdelestado.gob.ar y subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar, con identificación precisa del concepto por el cual se realiza el mismo. A sus efectos, podrá consultar el Anexo que se adjunta al presente como **ANEXO C – INSTRUCTIVO E-RECAUDA. SISTEMA DE RECAUDACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA NACIONAL.** (ALQUILER: Servicio Administrativo y Técnico 2%/GARANTIA)

b) Con cheque certificado contra una entidad bancaria, a la orden de la Agencia, con preferencia del lugar donde se realice el procedimiento de selección o del domicilio de la Agencia, quien deberá depositar el cheque dentro de los plazos que rijan para estas operaciones.

c) Con aval bancario a satisfacción de la Agencia, constituyéndose el fiador en deudor solidario, liso y llano y principal pagador con renuncia a los beneficios de división y excusión, así como al beneficio de interpelación judicial previa, en los términos de lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación.

d) Con pólizas electrónicas de seguro de caución, emitidas por entidades aseguradoras habilitadas a tal fin por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN extendidas a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. 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. La Agencia 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 D** con requisitos para su confección.

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

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

**El original o el certificado de la garantía constituida deberá ser entregado en caso de corresponder en la DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS, sita en Avenida Dr. José M. Ramos Mejía N° 1.302, Piso 1, Of. 101/103, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, dentro del plazo de DOS (2) días, contado a partir del Acto de Apertura, solicitando cita previa al correo electrónico: subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar. Caso contrario la oferta será desestimada.**

**f) ALTA EN EL PADRÓN ÚNICO DE ENTES.**

En el caso de resultar adjudicatario el oferente deberá estar dado de alta en el Padrón Único de Entes del SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACIÓN FINANCIERA (S.I.D.I.F.), de conformidad con lo dispuesto por las Disposición Nº 40 de la CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN y Nº 19 de la TESORERÍA GENERAL DE LA NACIÓN.

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

**g) CONDICIONES DE ELEGIBILIDAD DE LA OFERTA**

Conforme las condiciones en que se prevé la presente contratación, serán desestimadas con causa las ofertas de aquellos oferentes que, con relación a bienes inmuebles del Estado

Nacional y/o Empresas y Sociedades del Estado que abarca a las Empresas del Estado, las Sociedades del Estado, las Sociedades Anónimas con Participación Estatal Mayoritaria, las Sociedades de Economía Mixta y todas aquellas otras organizaciones empresariales donde el ESTADO NACIONAL tenga participación mayoritaria en el capital o en la formación de las decisiones societarias, registren:

- a) Obligaciones en mora, pasibles de motivar rescisiones totales o parciales, o caducidad de actos administrativos durante los últimos SEIS (6) meses previos a la fecha de apertura de ofertas o cuyo cumplimiento se esté persiguiendo en sede judicial al momento de la apertura de ofertas.
- b) Ocupación irregular actual, destinándolo a explotación comercial aun cuando fue intimado a su restitución.

Asimismo, alcanzará a todas las personas jurídicas que resulten controladas o fueren controlantes de aquellas que queden comprendidas en los supuestos enumerados.

Para su evaluación, el OFERENTE deberá presentar una declaración jurada a tal fin, sin perjuicio de la consulta interna que pueda realizar esta AGENCIA a las áreas pertinentes, para determinar si constan litigios, deudas o denuncias contra el Oferente respecto a la información obrante en la Agencia. Se adjunta a dicho efectos el **ANEXO H DECLARACIÓN JURADA DE ELEGIBILIDAD**.

#### **REQUISITOS TÉCNICOS:**

#### **ANTECEDENTES COMERCIALES, CONTABLES Y FINANCIEROS.**

En la ETAPA N° 1, correspondiente a los ANTECEDENTES, el Oferente deberá presentar y acreditar sus condiciones comerciales, económicas, patrimoniales y financieras, de acuerdo con su condición personal, y conforme se expresa a continuación:

El Oferente deberá acreditar **una antigüedad de al menos CINCO (5) años** en el desarrollo de actividades vinculadas al objeto de la presente contratación.

Para el caso de las personas jurídicas, se corroborará la antigüedad del objeto social plasmado en el respectivo contrato, estatuto o documento constitutivo debidamente inscripto en el registro correspondiente, comprenda al objeto de la concesión.

En cuanto concierne a las personas humanas, se corroborará su categorización de Actividades Económicas ante la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA).

Oferentes correspondientes a Personas Jurídicas:

- Copia certificada del contrato o estatuto societario con sus modificaciones, si las tuviere, debidamente inscripto en la Inspección General de Justicia o el Registro Público de Comercio de la jurisdicción, registrando en dicho instrumento dentro del objeto social, la actividad determinada para el destino de la presente contratación.
- Constancias de inscripción de la entidad en la AGENCIA DE RECAUDACIÓN Y CONTROL ADUANERO (ARCA) y en la DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS de la jurisdicción en que se encuentre radicada, donde conste la actividad objeto de la contratación.
- Copia certificada del acta correspondiente a la última designación de autoridades.
- Copia de acta/s de directorio/s certificada/s notarialmente o poder vigente, autorizando al Oferente a presentarse en procedimientos de contratación con la Administración Pública Nacional.
- Informe certificado por Contador Público y legalizado por el Consejo o Colegio Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente, en el cual se verifique el cumplimiento de, al menos, TRES (3) de los siguientes indicadores del último ejercicio económico, o bien para el caso de que no contar con el balance correspondiente al último ejercicio económico:
  - Liquidez del último ejercicio, definido como Activo Corriente sobre Pasivo Corriente, el que deberá ser mayor o igual a UNO (1);
  - Endeudamiento del último ejercicio, definido como Pasivo Total sobre Activo Total, el que deberá ser menor o igual a UNO (1);
  - Solvencia del último ejercicio, definido como Activo Total sobre Pasivo Total, el que deberá ser mayor o igual a UNO (1);
  - Margen operativo del último ejercicio, definido como Margen Bruto sobre Ingresos Operativos, el que deberá ser mayor a CERO (0).
- Cartas de referencia emitidas por las instituciones bancarias con las que opera, acreditando existencia de cuentas bancarias abiertas y activas.
- Constancia expedida por el Registro de Juicios Universales en el cual conste que la empresa no se encuentra concursada o en proceso de quiebra.
- Copia certificada del anverso y reverso del DNI del titular de la empresa (Presidente o Socio Gerente, Fiduciario u otro, según corresponda) y del apoderado, en caso de corresponder.

Oferentes correspondientes a Personas Humanas:

- Copia certificada del anverso y reverso del DNI.

- Constancia de inscripción en la AGENCIA DE RECAUDACIÓN Y CONTROL ADUANERO (ARCA) y en la Dirección General de Rentas de la jurisdicción en que se encuentre radicado, donde conste la actividad objeto de la contratación.
- Cartas de referencia emitidas por las instituciones bancarias con las que opera, acreditando existencia de cuentas bancarias abiertas y activas.
- Certificación de ingresos de los últimos DOCE (12) meses certificados por Contador Público matriculado y legalizado por el Consejo o Colegio Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente, en el cual se verifique que la Facturación anual expresada en PESOS sea de, al menos, una vez el monto correspondiente a doce (12) veces el CANON BASE MENSUAL definido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN.
- Constancia expedida por el Registro de Juicios Universales en el cual conste que la persona no se encuentra concursada o en proceso de quiebra.

Oferentes correspondientes a asociaciones interempresarias o consorciales (UNIONES TRANSITORIAS – U.T.):

Cuando se trate de una presentación de Oferta realizada en forma conjunta por más de una persona, estas últimas deberán manifestar el compromiso irrevocable de reunirse en forma consocial, constituyendo una UNIÓN TRANSITORIA (U.T.), ello en el supuesto de resultar CONCESIONARIOS de la Contratación.

En dicho marco, será necesario que todos los integrantes de la UNIÓN TRANSITORIA (U.T.) cumpla con la totalidad de los requisitos y demás exigencias documentales establecidas en el presente apartado, según sea Personas Jurídicas y/o Personas Humanas, debiendo oportunamente unificar el domicilio y la personería.

Adicionalmente, deberán acompañar en su Oferta una copia certificada del CONVENIO INTEREMPRESARIO O CONSORCIAL, el que deberá ajustarse al modelo incorporado como **ANEXO IX – MODELO DE CONVENIO INTEREMPRESARIO O CONSORCIAL** que integra el presente.

Considérese que, de los documentos por los que se confieren los poderes y por los que se constituye el consorcio o asociación, deberá resultar que los otorgantes o firmantes lo hicieron legalmente, en ejercicio de las atribuciones que les corresponden como autoridades de cada una de las empresas en funciones, en el momento del acto respectivo.

Una vez presentada la oferta, las U.T. no podrán modificar su integración, es decir, cambiar, aumentar y/o disminuir el número de personas que las compondrán, y en caso de ser contratadas no podrán hacerlo hasta el cumplimiento total de las obligaciones emergentes del contrato, excepto conformidad expresa del organismo contratante.

Las personas que se presentaren en los términos previstos en el presente apartado no podrán presentarse como parte de otra oferta, ni constituirse como oferentes individuales, bajo apercibimiento de desestimarse la totalidad de las ofertas.

## **ETAPA Nº 2**

(Paso 2 - “Completar ofertas económicas” en el Sistema “COMPR.AR”)

### **REQUISITOS TÉCNICOS ANTECEDENTES. PROYECTO. PLAN DE INVERSIÓN.CANON OFRECIDO**

#### **A) ANTECEDENTES (Anexo 1)**

En la Etapa N° 2, los oferentes deberán cargar en el Paso 2 “completar ofertas económicas” como Anexo N° 1 a este paso, la documentación que acredite **ANTECEDENTES en el rubro**, conforme la metodología, subparámetros y criterios de ponderación establecidos en la Matriz de Evaluación, constituyendo este factor un parámetro esencial para la valoración integral de la Oferta.

- DECLARACIÓN DE ANTIGÜEDAD EN EL RUBRO. Indicando fecha de inicio de actividades pertinentes al objeto de la concesión.

Para personas jurídicas: copia certificada del contrato social, estatuto o documento constitutivo vigente, donde conste un objeto social relacionado con las actividades comprendidas en la presente contratación.

Para personas humanas: constancia de inscripción y categorización en Actividades Económicas ante ARCA.

Para Uniones Transitorias (U.T.) o Consorcios: documentación correspondiente a la totalidad de los integrantes, a los fines de acreditar la antigüedad en el rubro, la cual se evaluará conforme lo establecido conforme en el **ANEXO III - MATRIZ DE EVALUACIÓN**.

Asimismo, podrá incorporar información relativa a concesiones, permisos de uso, autorizaciones administrativas o contratos con organismos públicos que se encuentren vigentes o hayan finalizado, indicando grado de cumplimiento contractual, eventuales penalidades aplicadas, situación actual y/o antecedentes de rescisión o extinción contractual por causas imputables.

La evaluación de ANTECEDENTES integrará la calificación global de la Oferta, pudiendo la AGENCIA ponderar de manera diferenciada los antecedentes acreditados según su pertinencia y grado de similitud con el objeto de la presente concesión.

La documentación presentada deberá estar suscripta por representante legal del Oferente y acompañada de la prueba documental correspondiente. La falta de acreditación suficiente de la

experiencia o capacidad requerida podrá derivar en la desestimación de la Oferta, sin más trámite.

## **B ) PROYECTO** (Anexo N° 2)

Se deberá cargar en el **PASO 2** del Sistema “COMPR.AR” como Anexo N° 2: PROYECTO, la documentación técnica correspondiente al **PROYECTO a desarrollar en el inmueble**, conforme las condiciones de las Oferta a realizar, y en todo de acuerdo con lo establecido en el **ANEXO II – CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN**.

Como parte del **PROYECTO** (Anexo N° 2), deberá incorporarse los siguientes documentos:

- **MEMORIA DESCRIPTIVA.** Descripción y objetivos de la propuesta, incorporando detalle de los usos y actividades previstas, especificaciones técnicas de las obras a realizar, detallando materiales y procedimientos constructivos y técnicos a instrumentarse.
- **ANTEPROYECTO.** Documentación técnica de obra, desarrollada a nivel de anteproyecto, correspondientes a: Planos y vistas de implantación/conjunto, delimitando y demarcando con claridad la silueta del inmueble en cuestión, en escalas 1:1250; plantas, cortes y vistas de sectores, en escalas 1:500 / 1:250; y volumetrías o renders de la propuesta arquitectónica y de ingeniería; esquemas estructurales; planilla de superficies, consignando la identificación de los locales, sus superficies y usos. La cantidad, alcance y condiciones de los elementos que integren la documentación técnica deberá ser los que resulten necesarios y suficientes para una acabada comprensión de la propuesta arquitectónica/ingeniería prevista para el inmueble en cuestión.
- **PLAN DE OBRAS.** El oferente deberá presentar un Plan de Tareas tipo Gantt Preliminar sobre la base de Anteproyecto descrito, expresado en montos y porcentuales, parciales y acumulados, estableciendo hitos porcentuales mensurables a alcanzar en cada mes de obra y hasta finalizarla obra, considerando el plazo máximo estipulado.

En el PLAN DE OBRAS deberán ser incorporados, todas las tareas conforme a las condiciones de la Oferta.

Toda la documentación referida en el presente apartado deberá ser presentada en ejemplares suscriptos por un profesional responsable con incumbencia en la materia, que cuente con matrícula habilitada para el ejercicio profesional en la jurisdicción del inmueble objeto de la contratación.

## **FORMA DE PRESENTACIÓN EN SOPORTE FISICO DEL ANTEPROYECTO:**

En cuanto a la documentación gráfica referida en el apartado "ANTEPROYECTO", la misma deberá presentarse:

1. En formato digital, dentro de un dispositivo tipo pendrive, conteniendo todos los archivos generados tanto en el Programa AUTOCAD, como en formato PDF (sin comprimir).
2. En láminas formato ISO A0, a color, plegadas y en papel tipo obra en las escalas y condiciones indicadas, en orientación apaisada, donde las representaciones de plantas, elevaciones y cortes incluyan un grado de definición dimensional representado por líneas de acotado, de modo de permitir la determinación inequívoca de las medidas de todos los espacios proyectados.

Para expresar medidas de longitud y superficie, se usará el sistema métrico decimal. Todas las láminas deberán ser confeccionadas conforme el archivo "AABE\_TECNOPOLIS\_BASECAD.

DWG". Disponible para su descarga

[https://aabe.gob.ar/TECNOPOLIS/AABE\\_TECNOPOLIS\\_BASECAD.dwg](https://aabe.gob.ar/TECNOPOLIS/AABE_TECNOPOLIS_BASECAD.dwg)

<https://aabe.gob.ar/TECNOPOLIS/AABE-Tipo.ctb>

[https://aabe.gob.ar/TECNOPOLIS/Tecnopolis\\_Foto%20Aerea.jpg](https://aabe.gob.ar/TECNOPOLIS/Tecnopolis_Foto%20Aerea.jpg)

<https://aabe.gob.ar/TECNOPOLIS/logo%20aabe.jpg>

Toda la documentación solicitada que requiera presentación en formato físico deberá presentarse con la debida identificación del oferente y procedimiento en trato, ante la DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, caso contrario quedará desestimada.

### C) PLAN DE INVERSIÓN (Anexo Nº 3)

Se deberá cargar en el Sistema "COMPR.AR" en el PASO 2 "*Completar ofertas económicas*" como **Anexo Nº 3: PLAN DE INVERSIÓN**, el que deberá estar de acuerdo con la propuesta del PROYECTO, en cuanto al contenido del ANTEPROYECTO y del PLAN DE OBRAS, y a las condiciones previstas para la operación de la concesión, siendo necesario que en dicho marco se establezca el MONTO TOTAL DE LA INVERSIÓN OFRECIDA en el inmueble para todo el plazo de concesión.

El PLAN DE INVERSIÓN deberá extenderse desde la suscripción del contrato hasta el fin del plazo de vigencia de la concesión, y se deberán hacer constar: rubros, actividades y etapas; desembolsos mensuales (en montos y porcentaje del total); hitos mensurables a alcanzar; y fechas de finalización y habilitación al uso de las obras, tanto sea parcial como total; en otros aspectos. Deberá incorporarse los siguientes documentos:

- **FUENTES DE FINANCIAMIENTO.** Indicación de las fuentes de financiación previstas, las que deberán ser suficientes para permitir afrontar el pago del monto total de inversión ofertado. Se deberá acreditar la solvencia económica, así como la capacidad financiera para hacer frente a las obligaciones comprometidas con:

- En caso de ser una persona humana: a) manifestación de bienes y deudas con fecha de corte no anterior a sesenta (60) días anteriores a la fecha de presentación a la presente Contratación, la cual deberá ser certificada por Contador Público y legalizada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente; b) certificación de Ingresos por los últimos doce (12) meses certificada por Contador Público y legalizada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente; c) declaración Jurada de Impuesto a las Ganancias y a los Bienes Personales, acompañadas de los correspondientes papeles de trabajo donde figure la tenencia de dinero en efectivo, bonos, acciones y títulos.

En caso de ser una persona jurídica: Balance del último ejercicio inmediato anterior, certificado por Contador Público y debidamente legalizado ante el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción correspondiente.

•**FLUJO DE FONDOS.** Evaluación financiera, presentando el flujo de egresos anuales previstos donde se incluirán: los costos de inversión, los costos de funcionamiento, los costos administrativos, los costos financieros, la tasa de retorno de la inversión a realizar y todo otro costo considerado en la propuesta. Se presentará, además, el flujo de ingresos y recursos anuales proyectados, incluyendo los fondos aportados por entidades financieras, por proveedores propios, y los recursos que se estiman obtener con la explotación.

Téngase presente que la inversión a realizar deberá corresponderse y considerar las mejoras y/u obras de construcción de arquitectura y/o ingeniería, a ser ejecutadas en el inmueble, conforme las condiciones del PROYECTO en trato.

No podrán contemplarse dentro del PLAN DE INVERSIÓN las erogaciones que el CONCESIONARIO pretenda realizar en concepto de servicio, equipamiento, mobiliario, obra de arte, marcas o patentes, o incorporación de cualquier tipo de bien mueble o semoviente que se considere como parte del PROYECTO a realizar dentro del inmueble.

#### **REQUISITOS ECONÓMICOS-FINANCIEROS:**

- a) **BASE DE COTIZACIÓN. CANON PROPUESTO A PAGAR POR EL CONCESIONARIO.**  
(Anexo Nº 4)

- Sistema “COMPR.AR” PASO 2 “Completar ofertas económicas”

El Oferente deberá expresar el CANON OFRECIDO en UVAS y en PESOS, por mes y por la totalidad del plazo de vigencia de la contratación de TRESCIENTOS (300) meses.

A tal efecto deberá completar el formulario de planilla de cotización generado por COMPR.AR, en el cual entendiendo la cantidad de meses como “servicios”, ÚNICAMENTE deberá ingresar el canon mensual ofertado como “precio unitario”.

Para establecer el monto en PESOS, el oferente deberá multiplicar la cantidad de UVAS ofertadas por el precio fijado para la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, o entidad que en el futuro la reemplace, correspondiente al día de la firma del presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares en la suma de PESOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS (\$ 1.674,77), de fecha 9 de diciembre de 2025.

Asimismo, se deberá cargar electrónicamente en el Sistema COMPR.AR, en el PASO 2 (como anexo Nº 4), la PLANILLA DE COTIZACIÓN, que forma parte integrante como ANEXO A – del presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, completo y firmado, el que estará expresado en UVAS y su equivalente en PESOS, con indicación del total de la oferta en UVAS y en PESOS, expresado en números y letras.

Se establece que, para el supuesto que existieran discrepancias, prevalecerá la oferta consignada en el ANEXO A – PLANILLA DE COTIZACIÓN.

El CANON OFRECIDO en la Oferta deberá ser igual o superior al CANON BASE DE COTIZACIÓN establecido en UVAS por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN.

El TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN ha establecido el siguiente canon para la contratación en trato:

**CUADRO DE VALOR:**

DETALLE	CANON BASE MENSUAL ESTABLECIDO POR EL TTN EN PESOS	CANON BASE MENSUAL en UVAS ESTABLECIDO POR EL TTN	CANON BASE TOTAL EN PESOS POR 300 MESES CONFORME TTN	VALOR TOTAL POR 300 MESES DE LA CONCESIÓN EN UVAS

Concesión de Uso y Explotación Comercial, de UN (1) Inmueble ubicado en la calle J. Bautista de la Salle S/N, de la Localidad de VILLA MARTELLI, Partido de VICENTE LÓPEZ, Provincia de BUENOS AIRES	PESOS SEISCIENTOS ONCE MILLONES (\$611.000.000)	UVAS TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUARENTA Y SEIS (UVAS 367.046)	PESOS CIENTO OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS MILLONES (\$183.300.000.000)	UVA CIENTO DIEZ MILLONES CIENTO TRECE MIL OCHOCIENTOS (UVA 110.113.800)
--	---	---	--	---

#### **ARTÍCULO 9º: CONOCIMIENTO DEL INMUEBLE. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS. SITUACIÓN ACTUAL.**

El inmueble objeto de la presente concesión se encuentra OCUPADO, conforme lo informado por la DIRECCIÓN DE DESPLIEGUE TERRITORIAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO mediante Informe IF-2025-21518611-APN-DDT#AABE de fecha 27 de febrero de 2025 y su actualización IF-2025-82411721-APN-DDT#AABE de fecha 29 de julio de 2025. Sin perjuicio de ello, el inmueble se encontrará DESOCUPADO a partir del día 1 de julio del año 2026, conforme lo mencionado por la SECRETARÍA DE CULTURA en la NO-2025-133608238-APN-SC.

Se informa que el inmueble se encuentra afectado por la Resolución N° 172/2006 del MINISTERIO DE DEFENSA por lo que se dio intervención al MINISTERIO DE DEFENSA, para que conforme lo establecido en el ARTÍCULO 2º de la citada resolución, tome conocimiento del procedimiento en curso y se expida por todo cuanto estime corresponder.

En atención a lo informado en el párrafo que antecede, se hace saber que al momento que el Ministerio de Defensa se expida sobre el particular se emitirá la Circular que corresponda.

Las características y especificaciones técnicas del inmueble se encuentran descriptas en el **ANEXO II - CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN** - del presente Pliego.

#### **ARTÍCULO 10º: VISITA DEL INMUEBLE. DECLARACIÓN JURADA DE CONOCIMIENTO.**

El oferente deberá solicitar la visita del inmueble a la DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OPERACIONES de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO al correo electrónico: visitasconcesiones@bienesdelestado.gob.ar, a los efectos de coordinar la misma.

Dicha solicitud podrá efectuarse hasta SIETE (7) días hábiles anteriores a la fecha fijada para la apertura de ofertas.

La concesión del inmueble será realizada ad-corpus, en las condiciones físicas, estructurales y de conservación en que se encontraren. La presentación de la Oferta lleva implícito el total conocimiento de las condiciones del inmueble en el que se desarrollará la concesión de uso.

No se admitirá bajo ningún concepto que el OFERENTE, ADJUDICATARIO y/o CONCESIONARIO alegue desconocimiento, reservas, observaciones, dispensas y/o reclamos posteriores de ninguna naturaleza, basados en la falta absoluta o parcial de información respecto del inmueble, que pudiere registrarse en la documentación que integra el presente procedimiento de contratación.

Como resultado de dicha visita, deberá acompañar junto con su Oferta un escrito que tendrá carácter de declaración jurada, conforme el modelo que se adjunta al presente como **ANEXO VI - DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y CONOCIMIENTO DEL INMUEBLE**, en la que se exprese tener pleno y cabal conocimiento del inmueble.

#### **ARTÍCULO 11: PLAZO DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA.**

Los oferentes deberán mantener las ofertas por el término de NOVENTA (90) días corridos, contados a partir de la fecha del acto de apertura. Al término del plazo referido, las ofertas serán renovadas automáticamente por idéntico plazo o por períodos sucesivos, 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 12: REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LAS ASEGURADORAS QUE EMITAN PÓLIZAS DE SEGURO DE CAUCIÓN.**

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

#### **ARTÍCULO 13: CRITERIO DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS. PUNTAJES.**

En la **ETAPA Nº 1** se analizarán los REQUISITOS ADMINISTRATIVOS y los REQUISITOS TÉCNICOS (Antecedentes COMERCIALES, CONTABLES Y FINANCIEROS) de los oferentes.

Las ofertas que omitan y/o presenten incompletos uno o más de los documentos reseñados y/o que no se ajusten a las exigencias establecidas, previa intimación a la subsanación de los errores u omisiones que correspondan, serán oportunamente desestimadas, conforme lo previsto por los artículos 66 y 67 del Reglamento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, aprobado por el Decreto N° 1.030/2016.

Las Ofertas que se ajusten a las previsiones expresadas en los puntos precedentes, serán admitidas y pasarán a la ETAPA Nº 2 del proceso de evaluación.

La ETAPA Nº 2 del proceso corresponde a la evaluación en forma simultánea de los **REQUISITOS TÉCNICOS**: ANTECEDENTES en el rubro (Anexo 1) PROYECTO (Anexo 2) y PLAN DE INVERSIÓN (Anexo 3) y los **REQUISITOS ECONÓMICO-FINANCIEROS**: CANON OFRECIDO (Anexo Nº 4).

***De la ETAPA Nº 2 participarán sólo las Ofertas que no hayan sido desestimadas en la ETAPA Nº 1.***

Se deja establecido como requisito de admisibilidad del PROYECTO, que en atención a la **MATRIZ DE EVALUACIÓN** obrante como **ANEXO III - APARTADO 2**, el oferente deberá tener una calificación mínima de QUINCE (15) puntos, conforme la grilla de ponderaciones y detalle de valoración de los diversos ítems que la componen.

Se considerarán exclusivamente aquellas Ofertas cuyo desarrollo se ajuste a lo determinado en el **ANEXO II - CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN**, y que adicionalmente su PLAN DE INVERSIÓN resulte razonable en función de las condiciones y alcances del PROYECTO presentado, descartándose las Ofertas que no se ajusten a las previsiones antedichas.

### **13.1 ASISTENCIA TECNICA AD-HOC**

Se requerirá la asistencia técnica Ad-Hoc a los arquitectos que integran la DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO TERRITORIAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, a los fines de que brinden su análisis respecto a los PROYECTOS ofertados y establezcan su valoración en conformidad con la Matriz de Evaluación, conforme **ANEXO III - MATRIZ DE EVALUACIÓN - APARTADO 1, APARTADO 2 y APARTADO 3** y especificaciones obrantes en el **ANEXO II - CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN**.

### **13.2 PUNTAJE DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.**

#### **PUNTAJE DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.**

El puntaje de la ETAPA Nº 2 se determinará a partir de la sumatoria del PUNTAJE DE ANTECEDENTES, el PUNTAJE DE PROYECTO, el PUNTAJE DE PLAN DE INVERSIÓN y el PUNTAJE DE CANON OFRECIDO, de acuerdo con lo que se expresa a continuación:

**1. PUNTAJE DE ANTECEDENTES**: se calificarán los ANTECEDENTES asignando entre CERO (0) y DIEZ (10) PUNTOS, a instancias de la evaluación a realizarse aplicando la MATRIZ DE EVALUACIÓN, conforme el **ANEXO III - MATRIZ DE EVALUACIÓN - APARTADO I**.

**2. PUNTAJE DE PROYECTO**: se calificarán los PROYECTOS asignando entre UNO (1) y CUARENTA (40) PUNTOS, a instancias de la evaluación a realizarse aplicando la MATRIZ DE EVALUACIÓN, conforme el **ANEXO III - MATRIZ DE EVALUACIÓN - APARTADO II**.

**Es requisito *sine qua non* cumplir con el puntaje mínimo exigido para el Proyecto de QUINCE (15) PUNTOS, bajo pena de tener por desestimada la OFERTA.**

**3. PUNTAJE DE PLAN DE INVERSIÓN**: se calificarán los PLANES DE INVERSIÓN asignando entre UNO (1) y TREINTA (30) PUNTOS, mereciendo TREINTA (30) PUNTOS quien presente la

**MÁXIMA INVERSIÓN OFRECIDA, conforme el ANEXO III - MATRIZ DE EVALUACIÓN - APARTADO III.**

A quienes presenten un MONTO TOTAL DE INVERSIÓN OFRECIDA menor se les otorgará el puntaje proporcional, partiendo de que el mayor tendrá la puntuación máxima.

**FÓRMULA: MONTO DE INVERSIÓN / MAYOR MONTO DE INVERSIÓN X 30**

**Es requisito *sine qua non* acreditar las fuentes de financiamiento previstas y adecuadas que permitan afrontar el monto de inversión propuesto, bajo pena de tener por desestimada la OFERTA.**

**4. PUNTAJE DE CANON OFRECIDO:** se calificarán los CÁNONES OFRECIDOS asignando entre UNO (1) y VEINTE (20) PUNTOS, mereciendo VEINTE (20) PUNTOS quien ofrezca el MÁXIMO CANON OFRECIDO para la explotación del inmueble, conforme el ANEXO III - MATRIZ DE EVALUACIÓN- APARTADO IV.

A quienes presenten un CANON OFRECIDO menor, y siempre que este resulte igual o superior al CANON BASE, se les otorgará el puntaje proporcional, partiendo de que el mayor tendrá la puntuación máxima.

**FÓRMULA: MONTO DE CANON OFRECIDO / MAYOR MONTO DE CANON OFRECIDO X 20.**

**ARTÍCULO 14: DICTÁMEN DE PRE SELECCIÓN – DICTÁMEN DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS – VISTA – IMPUGNACIONES.**

**1. DICTÁMEN DE PRE SELECCIÓN:**

Luego de la Apertura de Ofertas de la ETAPA 1, los oferentes podrán tomar vista de las propuestas técnicas presentadas, durante DOS (2) días contados a partir del día hábil inmediato siguiente al de la fecha de apertura y formular las observaciones que estimen pertinentes dentro de los DOS (2) días hábiles posteriores a la finalización del plazo para la vista.

La DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS notificará a los correos electrónicos constituidos, las observaciones a los oferentes observados, los que podrán contestarlas dentro de los DOS (2) días hábiles siguientes. Con las observaciones y, en su caso, las contestaciones respectivas, deberá acompañarse la documentación de la que intente valerse.

La COMISIÓN EVALUADORA analizará los aspectos de las ofertas presentadas, y emitirá el DICTAMEN DE PRESELECCIÓN, dentro del término de CINCO (5) días hábiles contados a partir del día hábil inmediato siguiente a la fecha de recepción de las actuaciones, el que será notificado a todos los oferentes dentro de los DOS (2) días de emitido. En caso de haberse presentado observaciones emitirá en dicho dictamen su opinión fundada sobre las mismas.

Los oferentes e interesados podrán impugnar el DICTAMEN DE PRESELECCIÓN dentro de los DOS (2) días de notificados, previa integración de la garantía correspondiente que será por la suma de **PESOS CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES (\$ 5.499.000.000)**.

Todas las impugnaciones planteadas serán resueltas por la autoridad competente en el acto administrativo que resuelva la Pre Selección.

La DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS deberá notificar a todos los oferentes el acto administrativo que resuelva la Pre Selección dentro de los TRES (3) días hábiles de emitido.

Luego de la Apertura de Ofertas de la ETAPA 2, los oferentes podrán tomar vista de las propuestas técnicas presentadas, durante DOS (2) días hábiles contados a partir del día hábil inmediato siguiente al de la fecha de apertura y formular las observaciones que estimen pertinentes dentro de los DOS (2) días hábiles posteriores a la finalización del plazo para la vista.

La DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS notificará a los correos electrónicos constituidos, las observaciones a los oferentes observados, los que podrán contestarlas dentro de los DOS (2) días hábiles siguientes. Con las observaciones y, en su caso, las contestaciones respectivas, deberá acompañarse la documentación de la que intente valerse

## **2. DICTAMEN DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.**

La COMISIÓN EVALUADORA establecerá el orden de mérito de conformidad al sistema de puntajes establecido en el ARTÍCULO 13 del presente y recomendará sobre la resolución a adoptar para concluir el procedimiento.

El DICTAMEN DE EVALUACIÓN de las ofertas se notificará a todos los oferentes mediante la difusión en el Sistema COMPR.AR y se enviarán avisos mediante mensajería del mismo.

Se podrá impugnar el DICTAMEN DE EVALUACIÓN dentro de los TRES (3) días hábiles de su difusión en el mencionado sitio, previa integración de la garantía de impugnación correspondiente.

El DICTAMEN DE EVALUACIÓN será elevado sin más trámite a la autoridad competente para emitir el Acto Administrativo de Adjudicación.

## **ARTÍCULO 15: ADJUDICACIÓN.**

La Adjudicación se realizará a la Oferta que obtenga el **PUNTAJE FINAL DE OFERTA** más elevado, de conformidad al criterio establecido en el ARTÍCULO 13 del presente Pliego.

La adjudicación será notificada al adjudicatario y al resto de los oferentes, dentro de los TRES (3) días de dictado el acto respectivo, mediante la difusión en el sitio <https://comprar.gob.ar>. El

referido Sistema COMPR.AR enviará avisos mediante mensajería y podrá enviarse asimismo correo electrónico en los términos de lo dispuesto por el inciso d) del Artículo 2º de la Disposición ONC N° 62-E/16.

## **ARTÍCULO 16: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y GARANTÍA DE INVERSIÓN.**

### **Garantía de Cumplimiento de Contrato:**

Dentro del plazo de CINCO (5) días hábiles de firmado el contrato, el adjudicatario deberá integrar la garantía de cumplimiento del contrato, equivalente al monto de DIECIOCHO (18) meses de canon ofertado, conforme lo previsto en el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, cuyo texto ordenado fue aprobado por la Resolución AABE N° 177/22 (RESFC-2022-177-APN-AABE#JGM) de fecha 16 julio de 2022 y su modificatoria

Dicha garantía deberá ser constituida mediante un seguro de caución, a instancias de una póliza electrónica emitida por una compañía, aprobada por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, extendida a favor de la AABE.

En relación al monto de la garantía deberá tomarse el precio fijado para la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) establecido por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, o entidad que en el futuro la reemplace, ***correspondiente al día previo de la emisión de la póliza.***

La póliza deberá estar firmada por una autoridad de la compañía aseguradora emisora, con poder suficiente y su firma certificada por Escribano Público, con legalización por el Colegio respectivo cuando el domicilio de emisión de la compañía se encuentre en una jurisdicción distinta a la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

La póliza deberá ser presentada en la DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS, al correo electrónico [subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar](mailto:subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar).

Vencido dicho plazo sin haberse constituido, habiéndose cursado la intimación correspondiente por la UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES para su cumplimiento, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el contrato por culpa del CONCESIONARIO, intimándolo al pago del importe equivalente al valor de la mencionada garantía, conforme lo previsto en el artículo 41 del Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, aprobado por Disposición de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES N° 62 - E/2016.

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

Dicha garantía actualizada deberá ser presentada por ante COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de esta Agencia, contactándose previamente al correo electrónico: [crt@bienesdelestado.gob.ar](mailto:crt@bienesdelestado.gob.ar).

Esta garantía no reconocerá interés alguno y será reintegrada al CONCESIONARIO dentro de los DIEZ (10) días hábiles de concluido el contrato, ello previa verificación de parte de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO del estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones asumidas por parte del CONCESIONARIO.

El incumplimiento de actualización o presentación de la garantía actualizada en los términos antes indicados, luego de la intimación realizada por la AGENCIA, será considerado como causal de rescisión por culpa del CONCESIONARIO, e implicara la pérdida de la garantía de cumplimiento del contrato, en proporción al período que reste para su cumplimiento, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de las multas y sanciones que correspondan, quedando obligado a indemnizar los perjuicios ocasionados, que sean consecuencia de circunstancias imputables al Concesionario.

#### **Garantía de Inversión:**

El CONCESIONARIO deberá constituir y presentar un seguro de caución en concepto de Garantía de Inversión, ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de esta Agencia, contactándose previamente al correo electrónico: [crt@bienesdelestado.gob.ar](mailto:crt@bienesdelestado.gob.ar).

Dicha garantía deberá constituirse por un valor del VEINTE POR CIENTO (20%) del monto de la inversión total ofertada, bajo condiciones similares a las previstas para la Garantía de Mantenimiento de Oferta, y se presentará juntamente con el PROYECTO EJECUTIVO DE LA OBRA.

El CONCESIONARIO deberá actualizar anualmente esta garantía, tomando como monto de referencia el monto ofertado en la Inversión y convertido en Uva al valor establecido en el pliego para la conversión de la oferta, por otro lado al momento de la actualización se deberá tomar el valor para la UVA del último día hábil previo al mes de actualización conforme el valor que establezca el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, o la entidad que en el futuro lo reemplace, para las UVAS, o la entidad que en el futuro lo reemplace, para las UVAS.

La garantía actualizada deberá ser presentada por el CONCESIONARIO ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de esta Agencia, contactándose previamente al correo electrónico: [crt@bienesdelestado.gob.ar](mailto:crt@bienesdelestado.gob.ar).

**La garantía permanecerá en vigor por un período de DOCE (12) MESES posteriores a la fecha en que sea acreditada la Recepción Definitiva de la Obra, conforme sea certificado por parte de la AUDITORÍA DE OBRA de la AABE.**

#### **ARTÍCULO 17: VIGENCIA DE LA CONCESIÓN DE USO Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE**

La presente Concesión se realizará por el plazo de TRESCIENTOS (300) meses contados desde la firma de los respectivos Contratos de Concesión de Uso, prorrogables por un plazo de DOCE (12) meses.

Será facultad de esta Agencia optar por otorgar una prórroga, tal como lo expresa el artículo 12 del Decreto Nº 1023/01 y el artículo 100 del REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE CONTRATACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN NACIONAL aprobado por medio del Decreto Nº 1030/16.

La concesión tendrá vigencia desde la suscripción del Contrato hasta la finalización del plazo indicado o el vencimiento de su prórroga, fecha a partir de la cual el “CONCESIONARIO” tendrá DIEZ (10) días hábiles para reintegrar el sector de Inmueble totalmente desocupado, libre de enseres y personas, en buen estado de aseo, limpieza y conservación.

En ese sentido, será suscripta el Acta de Restitución del Inmueble, contenida en el **ANEXO VII** del presente Pliego.

#### **ARTÍCULO 18: SUSCRIPCIÓN Y PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO. ENTREGA DEL INMUEBLE.**

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO convocará al Adjudicatario, para la suscripción del Contrato de Concesión, dentro de los DIEZ (10) días hábiles de haber tomado posesión del inmueble ocupado, estimada para el 1 de julio de 2026.

La vigencia del plazo de la presente contratación, comenzará a regir a partir del momento que el ADJUDICATARIO suscriba el contrato.

En el supuesto de que el Adjudicatario se constituyere en una UNIÓN TRANSITORIA (U.T.), la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá convocarlo para la suscripción del Contrato de Concesión a partir de los VEINTE (20) días hábiles de haber tomado la posesión del inmueble.

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

Asimismo, integrarán el contrato los siguientes documentos:

ANEXO I CROQUIS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

ANEXO II CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN.

ANEXO IV ACTA DE INVENTARIO.

ANEXO V ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO Y OCUPACIÓN DEL INMUEBLE.

ANEXO VI DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y CONOCIMIENTO DEL INMUEBLE.

ANEXO VII ACTAS DE ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

ANEXO VIII OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

ANEXO A PLANILLA DE COTIZACIÓN.

ANEXO C - INSTRUCTIVO E-RECAUDA. SISTEMA DE RECAUDACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA NACIONAL- ALQUILER: Servicio Administrativo y Técnico 2%/GARANTÍA.

## **ARTÍCULO 19: OBRAS A REALIZAR EN EL INMUEBLE.**

### **I) ALCANCE:**

La Oferta deberá contemplar: a) la ejecución de la totalidad de las obras de construcción, tanto sea de arquitectura como de ingeniería, que correspondan al PROYECTO en trato, y que se encuentren comprendidas dentro de los límites del sector del inmueble; b) la ejecución de las obras del tendido de las infraestructuras de servicios de red hasta los puntos de conexionado o nexo que se encuentren fuera de los límites del sector del inmueble, en la medida que se hallen definidos; y c) las respectivas obras de nexo, potenciación o de conexionado complementarias, que eventualmente sean requeridas por parte de las empresas prestatarias de servicios públicos de red. Por tal motivo, correrá por cuenta y cargo del CONCESIONARIO la ejecución y habilitación al uso de la totalidad de las obras en trato.

### **II) PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA.**

Antes de iniciar la obra y dentro del plazo máximo de TREINTA DÍAS (30) días corridos desde la firma del respectivo Contrato de Concesión de Uso, el CONCESIONARIO deberá presentar el PROYECTO EJECUTIVO de la OBRA para su revisión y VISADO por parte de la COMISIÓN DE AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

El PROYECTO EJECUTIVO de la OBRA deberá ajustarse y guardar estricta relación con el ANTEPROYECTO DE LAS OBRAS, la MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA PROPUESTA, el PLAN DE TRABAJO y el PLAN DE INVERSIÓN oportunamente ofertado.

Toda la documentación deberá ser presentada digitalmente por TAD ante la AGENCIA, suscriptos por un profesional responsable, con incumbencia en la materia y matriculado en el ámbito de la jurisdicción donde se emplaza el inmueble, debiendo informar en la presentación el número de Expediente por el cual tramitó el procedimiento de contratación y el número de

proceso, a la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, mediante correo electrónico dirigido a la casilla crt@bienesdelestado.gob.ar.

Una vez recibido el PROYECTO EJECUTIVO de la OBRA, la COMISIÓN DE AUDITORÍA DE OBRA tendrá SESENTA (60) días hábiles para expedirse sobre el mismo o efectuar observaciones, en ajuste con los lineamientos establecidos en el ANEXO II- CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN y demás normativas vigentes.

En caso de que la COMISIÓN DE AUDITORÍA DE OBRA solicite al CONCESIONARIO efectuar modificaciones al PROYECTO EJECUTIVO de la OBRA, el CONCESIONARIO deberá realizarlas en un plazo máximo de QUINCE (15) días corridos, al cabo de lo cual deberá volver a presentar la documentación.

Una vez que el PROYECTO EJECUTIVO de la OBRA resulte VISADO por la COMISIÓN DE AUDITORÍA DE OBRA, el mismo pasará a considerarse PROYECTO EJECUTIVO “PROVISORIO” DE OBRA APROBADO.

Dentro del plazo de DIEZ (10) días hábiles de aprobado el PROYECTO EJECUTIVO “PROVISORIO” DE OBRA APROBADO, el CONCESIONARIO deberá iniciar los trámites correspondientes para obtener su aprobación por ante las reparticiones municipales, provinciales y/o nacionales con competencia en la materia, ello a los fines de obtener el respectivo permiso, autorización de obra, no objeción o conformidad, según corresponda.

A tal efecto, el CONCESIONARIO deberá presentar ante la AGENCIA la constancia del trámite iniciado ante la repartición.

Una vez obtenido el permiso u autorización de obra correspondiente por dichas reparticiones municipales, provinciales y/o nacionales con competencia en la materia, el CONCESIONARIO deberá acreditar ello por ante la COMISIÓN DE AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

La COMISIÓN DE AUDITORÍA DE OBRA en un plazo de QUINCE (15) días hábiles analizará la documentación presentada por el CONCESIONARIO y, en caso de corresponder, VISARÁ DE MANERA DEFINITIVA el PROYECTO EJECUTIVO o requerirá subsanaciones o información complementaria.

Una vez obtenido el VISADO DEFINITIVO, el mismo pasará a considerarse PROYECTO EJECUTIVO “DEFINITIVO” DE OBRA APROBADO, debiendo el CONCESIONARIO iniciar las obras, debiendo considerar el sector a inaugurar el 1 de julio de 2027, conforme lo indicado en el apartado III de la presente “PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS”.

El CONCESIONARIO deberá acreditar tanto con carácter previo al comienzo de las operaciones, como durante el plazo en que se extienda la presente contratación, el fiel cumplimiento de la normativa ambiental vigente, conforme exigencias determinadas por la Autoridad de Aplicación competente a nivel municipal y provincial, y de conformidad a las directivas que emanen de los organismos competentes en la materia a nivel nacional.

Finalizadas las obras, el CONCESIONARIO tendrá a su cargo y costo la presentación y aprobación o registro, por parte de las autoridades locales competentes, de los planos de obra nueva, conforme a obra y habilitaciones al uso, que pudieran corresponder, debiendo acreditar dichas gestiones en forma fehaciente por ante la COMISIÓN DE AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

El incumplimiento de la acreditación en los términos indicados en el presente será considerado como causal de rescisión por culpa del CONCESIONARIO

### **III) PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA. CARGO DE INAUGURACIÓN DE OBRA. MULTA POR MORA**

El plazo para la ejecución de las obras será propuesto por el CONCESIONARIO en su Oferta, y será computado desde la fecha en que la COMISIÓN DE AUDITORÍA DE OBRA haya otorgado el VISADO DEFINITIVO del PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA presentado.

El plazo de ejecución será improrrogable, con la única excepción de la ocurrencia de hechos que puedan encuadrarse como caso fortuito o fuerza mayor, debidamente comprobado.

Se hace constar que los acontecimientos meteorológicos o inconvenientes atmosféricos (lluvias, granizo, niebla, inundaciones, etc.) solo podrán ser considerados como fuerza mayor cuando consistan en eventos extraordinarios, en exceso de los registros históricos de los últimos VEINTE (20) años en el Partido de Vicente López PROVINCIA DE BUENOS AIRES y solo en la medida en que los mismos incidan efectivamente en los plazos de la Obra.

Asimismo, se considerará como impedimento válido a toda resolución judicial firme de amparo o medida cautelar que tenga como consecuencia la imposibilidad de continuar la obra.

Cuando se den tales circunstancias que afectan a los trabajos en curso y que justifiquen una ampliación del plazo, el CONCESIONARIO deberá comunicarlo formalmente a la COMISIÓN DE AUDITORÍA DE OBRA dentro de los CINCO (5) días hábiles de producida la causa alegada. En tal supuesto, la COMISIÓN DE AUDITORÍA DE OBRA analizará la procedencia del reclamo y, de ser esta conducente, otorgará una razonable ampliación del plazo que contemple la incidencia que hubiere tenido la situación de fuerza mayor en el desarrollo de la obra y/o en el cumplimiento de las obligaciones del CONCESIONARIO.

La ampliación del plazo, por caso fortuito o fuerza mayor, no implica una modificación del plazo de pago ni vigencia de la duración del contrato.

## **CARGO DE INAUGURACIÓN DE OBRA**

El CONCESIONARIO de manera indefectible se compromete a llevar adelante la inauguración del SECTOR IDENTIFICADO COMO “SECTOR AV. GENERAL PAZ”, conforme se detalla en el ANEXO II de CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, a realizarse el día 1 de julio de 2027.

**MULTA POR MORA EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS** Si el CONCESIONARIO no cumpliera con los plazos previstos en el presente o con el cargo de inauguración previsto, la AGENCIA podrá aplicar una multa del CERO COMA CERO CINCO POR CIENTO (0,05 %) del CANON TOTAL del Contrato de Concesión, por cada día de demora.

No se aplicará penalidad alguna en el presente marco en el supuesto de que se generare un retraso en la ejecución de las Obras que fueran derivadas de razones debidamente fundadas y acreditadas, siempre que se originen por situaciones impuestas por terceros, tal el caso del gobierno local, provincial o nacional, conforme corresponda, prestatarias de servicios públicos u otros, y conforme evaluación técnica que realice, a tal efecto, la COMISIÓN DE AUDITORÍA DE OBRA de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

La multa que se aplique por demora en la iniciación de los trabajos no autorizará al CONCESIONARIO a considerar prorrogado el Plazo de la Obra por el número de días correspondientes a aquella demora.

Sólo se incluirán en el cómputo del Plazo de Obra del Contrato de Concesión, las prórrogas y ampliaciones que pudieren ser aprobadas expresamente por la COMISIÓN DE AUDITORÍA DE OBRA.

## **ARTÍCULO 20: COMISIÓN DE AUDITORÍA DE OBRA**

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO tiene a su cargo la COMISIÓN DE AUDITORÍA DE OBRA en lo que respecta al seguimiento de la ejecución de las obras, incluyendo la revisión y visado de los Proyectos Ejecutivos de Obra y de toda otra documentación técnica que guarde relación con el proceso de ejecución de los proyectos y las obras en el inmueble objeto de la concesión, conforme la Resolución AABE Nº 183 del 3 de agosto de 2023 (RESFC-2023-183-APN-AABE#JGM) y sus modificatorias.

Esta COMISIÓN DE AUDITORÍA DE OBRA, se encuentra conformada, como miembros titulares, por el DIRECTOR DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS o a quien éste determine en representación de su Dirección; el DIRECTOR DE PROYECTOS, OBRAS Y

RELOCALIZACIÓN o a quien éste determine en representación de su Dirección, siempre que cumplan con un perfil técnico específico, que se encuentren desempeñando tareas en las áreas de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO que tengan competencia en lo que hace a la revisión, desarrollo e instrumentación de proyectos y obras de construcción; el DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO TERRITORIAL y el DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE PROYECTOS, quienes actuarán alternadamente conforme lo determine en cada caso particular el DIRECTOR NACIONAL DE PLANIFICACIÓN Y COORDINACIÓN ESTRATÉGICA. Así mismo se encuentran como miembros suplentes aquellos funcionarios con rango no inferior a coordinador que en cada caso determine el miembro titular, siempre que cumplan con los requisitos indicados anteriormente.

La COMISIÓN DE AUDITORÍA DE OBRA tiene a su cargo la revisión y visado del PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA, quien deberá previamente darle intervención a la AGENCIA NACIONAL DE PUERTOS Y NAVEGACIÓN; y en toda otra documentación técnica que guarde relación con el proceso de ejecución de los proyectos y las obras, así como la verificación y toma de conocimiento en cuanto a la documentación aprobada o registrada por parte las autoridades locales, provinciales y nacionales, que sean inherente a permisos, habilitaciones o autorizaciones que resulten exigibles por parte de estas últimas para desarrollar el proyecto y las obras.

En tal sentido, la COMISIÓN DE AUDITORÍA DE OBRA está facultada para acceder al inmueble a los fines de verificar la marcha y condiciones de ejecución de las obras, en ajuste a lo establecido en el PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA, y tendrá a su cargo la verificación del Inicio de Obra, la Recepción Provisoria de Obra y la Recepción Definitiva de Obra, incluyendo la certificación de dichas instancias.

La COMISIÓN DE AUDITORÍA DE OBRA cuenta con acceso libre e irrestricto a cualquier espacio comprendido dentro del inmueble, debiendo el CONCESIONARIO proveerle los elementos de seguridad requeridos por la respectiva normativa y le brindará la colaboración necesaria para desempeñar su tarea.

El CONCESIONARIO deberá designar un RESPONSABLE TÉCNICO DE PROYECTO, que deberá ser un profesional con incumbencia en la materia y matriculado en la jurisdicción, quien se constituirá en interlocutor válido entre el CONCESIONARIO y la COMISIÓN DE AUDITORÍA DE OBRA, en lo que respecta a las cuestiones aludidas en el presente apartado.

## **ARTÍCULO 21: FALTA DE ENTREGA DE LOS BIENES POR LA ADMINISTRACIÓN. DESESTIMIENTO.**

En caso de que no se pueda suscribir el Contrato de Concesión de Uso SESENTA (60) días posteriores al 1 de julio de 2026, por motivo de mantenerse el inmueble ocupado, el

ADJUDICATARIO tendrá derecho a solicitar la revocación del acto por causas no imputables a su persona, por consecuencia sin aplicación de penalidades.

Asimismo, la AGENCIA podrá revocar la concesión por idénticas razones. Si por razones de caso fortuito o fuerza mayor no pudiera hacerse entrega del inmueble dentro de los 10 días hábiles de suscripto el contrato, el concesionario podrá desistir del contrato y obtener la devolución del total de la garantía aportada, considerándose éste como rescindido sin culpa de las partes y sin derecho a indemnización a favor de ninguna de ellas

## **ARTÍCULO 22: FORMA Y PLAZO DE PAGO. DIFERIMIENTO DE PAGO.**

Para la presente contratación, se otorgará un diferimiento de pago de TREINTA (30) MESES a contar desde la suscripción del Contrato de Concesión, en virtud de las obligaciones a cargo del CONCESIONARIO vinculadas con las elevadas inversiones que requiere una obra de tal envergadura, independientemente del proyecto que resulte adjudicado y la obtención de las habilitaciones correspondientes para el inicio del proyecto y ejecución de las obras.

Es responsabilidad del CONCESIONARIO obtener las habilitaciones y permisos correspondientes para la explotación comercial objeto de la presente contratación, siendo causal de rescisión por culpa del CONCESIONARIO la no obtención de las mismas y su consecuente ejecución de Garantía de Cumplimiento de contrato.

Se conviene que el CONCESIONARIO deberá abonar el monto total dividido en DOSCIENTAS SETENTA (270) cuotas mensuales y consecutivas, cuyo valor al momento del pago será determinado conforme el precio fijado para la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA o la entidad que en el futuro la reemplace, para el último día hábil del mes previo al vencimiento.

El “CONCESIONARIO” abonará mensualmente el monto total en UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO a partir del mes TREINTA Y UNO (31) de suscripto el contrato de concesión de uso, debiendo encontrarse acreditados los pagos efectuados hasta el día 10 de cada mes, considerando el CONCESIONARIO los plazos de acreditación de cada forma de pago en particular.

El canon mensual será abonado, por el CONCESIONARIO, íntegramente en la cuenta recaudadora de la TESORERÍA GENERAL DE LA NACIÓN (Ente receptor de fondos el SAF 999), consignando como entidad ordenante a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (SAF 205), abierta en el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA, a través del Sistema de Recaudación de la Administración Pública, mediante la generación de un Volante Electrónico de Pago o Boleta de Pago, para ser pagados en entidades bancarias según -INSTRUCTIVO SISTEMA DE RECAUDACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

## **ARTÍCULO 23: COMISIÓN POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y TÉCNICOS PRESTADOS**

## **POR LA AABE.**

Adicionalmente, el CONCESIONARIO deberá abonar a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO el DOS POR CIENTO (2%) del valor del CANON OFRECIDO mensual actualizado, prorratizado al momento de cada pago mensual, en concepto de servicios administrativos y técnicos prestados por esa Agencia, conforme lo establecido a través de la Resolución AABE N° 73 de fecha 13 de abril de 2022 (RESFC-2022-73-APN-AABE#JGM).

El pago de la comisión será íntegramente cancelado en la cuenta recaudadora de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (S.A.F. 205) abierta en el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA, a través del Sistema de Recaudación de la Administración Pública (E-Recauda), mediante la generación de un Volante Electrónico de Pago o Boleta de Pago, para ser pagados en entidades bancarias, conforme instructivo incorporado al presente como **ANEXO C - INSTRUCTIVO E-RECAUDA. SISTEMA DE RECAUDACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA NACIONAL- ALQUILER: Servicio Administrativo y Técnico 2% / GARANTÍA.**

## **ARTÍCULO 24: MORA EN LOS PAGOS**

El incumplimiento de cualquiera de los pagos en el plazo y forma establecidos en el presente marco, implicará la mora automática de pleno derecho, sin necesidad de interpellación judicial o extrajudicial y devengará un interés moratorio igual a una vez la tasa Activa Promedio del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA para las operaciones de descuentos de documentos comerciales más un interés punitorio igual a una vez la tasa activa promedio del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA para las operaciones de descuentos de documentos comerciales.

En el supuesto de que el “CONCESIONARIO” incurriere en el incumplimiento en tiempo y forma, en el pago del canon respectivo o la Comisión por Servicios Administrativos Técnicos prestados por la AABE, en TRES (3) períodos mensuales consecutivos, o CINCO (5) alternados durante toda la vigencia del contrato, la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO quedará facultada, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, a rescindir Contrato de Concesión de Uso sin necesidad de previa interpellación judicial o extrajudicial alguna, debiendo el “CONCESIONARIO” restituir el sector del inmueble dentro de los DIEZ (10) días corridos de notificada tal rescisión. Asimismo, en dicho caso, la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO se reserva el derecho de iniciar las acciones legales correspondientes.

**Si se rescindiera el contrato, por culpa del “CONCESIONARIO”, los intereses y multas devengados hasta la fecha de rescisión, se liquidará sin perjuicio de la pérdida simultanea del depósito de garantía de cumplimiento de contrato.**

## **ARTÍCULO 25: GASTOS, IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SEGUROS.**

Serán a cargo del CONCESIONARIO el pago de todos los servicios, impuestos, tasas y contribuciones municipales que recaigan sobre el inmueble concesionado, como así también las tasas, aranceles o gravámenes que surjan como derivación del desarrollo de las actividades y/o sobre las condiciones de funcionamiento y habilitación al uso del inmueble.

En particular, el CONCESIONARIO deberá tomar a su cargo y realizar, a su propio costo, todas las acciones y gestiones que resulten necesarias para obtener la habilitación al uso del inmueble conforme el destino o actividad prevista en el marco de su explotación comercial, y en un todo de acuerdo con la normativa local vigente en la materia.

En tal sentido, el CONCESIONARIO deberá hacerse cargo del pago de toda tasa, derecho o servicio municipal vinculado a operativos de control perimetral destinados a garantizar la seguridad del predio y su entorno, la fiscalización frente a actividad ambulante no autorizada, la limpieza del espacio público circundante y la ordenación del tránsito peatonal y vehicular.

Asimismo, el CONCESIONARIO deberá abonar los derechos, tasas y demás gastos que resulten asociados a la conexión y/o provisión de las instalaciones de servicios de energía eléctrica, gas natural, agua corriente y saneamiento cloacal, Internet, Telefonía, transmisión de datos, u otros, según corresponda.

El CONCESIONARIO deberá presentar la documentación respaldatoria de los pagos y habilitaciones mencionados ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO mediante correo electrónico dirigido a la casilla [crt@bienesdelestado.gob.ar](mailto:crt@bienesdelestado.gob.ar).

Por lo expuesto, el CONCESIONARIO deberá presentar:

- Dentro de los SESENTA (60) días hábiles contados desde la recepción definitiva de las obras y luego en forma anual, durante el plazo de la concesión: copia certificada del documento correspondiente a la habilitación al uso del inmueble, vigente para el período en cuestión y conforme el destino previsto, emitida por la autoridad de aplicación competente.
- Anualmente: copias certificadas de los comprobantes de pago de todos los servicios, impuestos, tasas y contribuciones locales y nacionales que pesen sobre la actividad desarrollada, incluyendo, en su caso, aquellos vinculados a operativos de control perimetral, seguridad, fiscalización de actividad ambulante, limpieza del espacio público y tránsito.

El CONCESIONARIO será el único responsable del pago de todos los servicios y conceptos detallados precedentemente, dejando libre de toda responsabilidad al ESTADO NACIONAL y a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

**La falta de presentación de la documentación referida en el presente apartado dentro del plazo establecido será causal de rescisión del contrato de concesión de uso, salvo que medie justificación suficiente.**

#### **ARTÍCULO 26: MODIFICACIONES AL INMUEBLE. PROPIEDAD DE LAS MEJORAS.**

El CONCESIONARIO no podrá realizar ninguna modificación al inmueble concesionado, excepto las establecidas en el PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA APROBADO.

En caso de que el CONCESIONARIO requiera realizar tareas u obras menores en el bien concesionado que excedan los términos del PROYECTO EJECUTIVO DE OBRA APROBADO, y que sean indispensables para adaptarlas a su servicio y/o necesidades, indistintamente su tipo y alcance, el CONCESIONARIO deberá notificar previamente a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO para su conocimiento y, de corresponder, emisión de la correspondiente autorización, la cual deberá ser inexcusablemente expresa y previa al inicio de cualquier tarea u obra dentro del sector del inmueble.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, quedarán incorporadas al patrimonio estatal.

La ejecución de modificaciones u obras sin la autorización requerida obligará exclusivamente al CONCESIONARIO, quien deberá hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior, según el caso. Asimismo, será considerada causal de rescisión del contrato por culpa del CONCESIONARIO.

Toda obra, montaje o instalación, incluyendo el conexionado de los servicios, indistintamente su tipo y condición, deberán realizarse respetando la normativa y reglamentación vigente en la materia, tanto a nivel local, provincial y nacional.

Todas las mejoras edilicias permanentes, tecnológicas, o de cualquier tipo que el CONCESIONARIO introduzca en el inmueble del ESTADO NACIONAL afectados al cumplimiento de la CONCESIÓN, quedarán incorporadas al patrimonio estatal y no darán lugar a compensación alguna.

Los costos y gastos que demande la ejecución de las mejoras y obras en el inmueble serán soportados exclusivamente por el CONCESIONARIO, sin que ello le otorgue derecho a solicitar compensación y/o reembolso de ninguna naturaleza contra el ESTADO NACIONAL y/o la AABE.

#### **ARTÍCULO 27: MANTENIMIENTO E INSPECCIÓN DEL INMUEBLE.**

El CONCESIONARIO deberá mantener el inmueble en perfectas condiciones de higiene, seguridad, conservación y mantenimiento, y, en su caso, efectuar regularmente los trabajos de mantenimiento y preservación que correspondan, de modo de garantizar adecuadas condiciones de uso del sector del inmueble, conforme el destino previsto.

La DIRECCIÓN DE DESPLIEGUE TERRITORIAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO realizará regularmente inspecciones al inmueble a los fines de verificar sus condiciones de uso, su estado de conservación y mantenimiento, el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el marco de la Concesión, y de la normativa vigente en materia de uso, construcción y condiciones laborales y de higiene y seguridad en el inmueble, a cuyo fin podrá requerir toda la documentación que acredite dicho cumplimiento. En todas las oportunidades que se estime pertinente la realización de inspecciones, el CONCESIONARIO deberá permitir el acceso del personal de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en forma inmediata, y sin más trámite.

Una vez efectuada la inspección del inmueble concesionado, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, a instancias de la DIRECCIÓN DE DESPLIEGUE TERRITORIAL, emitirá un informe en el que se expedirá sobre el estado del mismo, el que podrá ser calificado como: Bueno, Regular o Malo.

Si el estado del inmueble es calificado como Regular, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO intimará al CONCESIONARIO a realizar las reparaciones necesarias, fijándole un plazo determinado para su ejecución.

Vencido el plazo otorgado para realizar las reparaciones del inmueble, sin que estas se hayan realizado, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el Contrato de Concesión de Uso por incumplimiento.

Si el estado del inmueble es calificado como Malo, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO intimará al CONCESIONARIO a ejecutar las reparaciones necesarias, fijándole el plazo para hacerlo y le aplicará una multa diaria, según lo previsto en la cláusula de Penalidades, del CERO CON CINCUENTA por ciento (0,5 %) del valor del canon vigente al mes en que se constatare la penalidad.

Vencido el plazo otorgado para realizar las reparaciones al inmueble, sin que estas se hayan realizado, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el Contrato de Concesión de Uso por incumplimiento.

Se deja expresamente establecido que toda constatación realizada por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, y/o por personal que se designe a tal efecto o por cualquier Organismo Oficial con Poder de Policía con competencia en materia de verificación del cumplimiento de las obligaciones contempladas en los acápite precedentes donde se constatare incumplimientos o infracciones en la que incurriera el CONCESIONARIO respecto a la normativa nacional, provincial y/o local vigente, será causal de rescisión del contrato por exclusiva culpa del CONCESIONARIO.

## **ARTÍCULO 28: RESPONSABILIDAD POR DETERIOROS AL INMUEBLE Y DAÑOS EN GENERAL.**

El CONCESIONARIO será responsable en todos los casos de los deterioros ocasionados en el inmueble objeto de la Concesión, así como por todas las consecuencias mediatas o inmediatas de accidentes, perjuicios o cualquier otra eventualidad derivada del uso del sector del inmueble, ya sea ocasionada por él, por las personas a su cargo, por terceros, o por las cosas que en el sector del inmueble se encuentren o tenga bajo su cuidado, y que sean sufridos por terceros y/o el ESTADO NACIONAL, todo ello con el alcance previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación, obligándose a mantener indemne al ESTADO NACIONAL - AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO por reclamos o contingencias de cualquier naturaleza originadas en cualquiera de las etapas de cumplimiento del contrato.

## **ARTÍCULO 29: FALTA DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DEL CONCESIONARIO.**

Al finalizar el Contrato de Concesión de Uso o al instrumentarse su rescisión, se deberá suscribir el **ANEXO VII - ACTAS DE ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE**, donde se dejará asentado, como mínimo, las siguientes circunstancias: a) la entrega del inmueble por parte del CONCESIONARIO y su recepción de conformidad por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO; y b) si quedaren pendientes pagos a cargo del CONCESIONARIO, su fecha de vencimiento, monto y la fecha en que se abonarán.

Asimismo, el CONCESIONARIO, una vez vencido el Contrato de Concesión de Uso, o rescindido el mismo, deberá:

- Retirar todo signo, marca, leyenda, gráfico u otra referencia instalada dentro o sobre las fachadas del sector del inmueble, donde se publicite el nombre de fantasía, denominación o razón social del Concesionario del emprendimiento en trato.
- Dejar en buen estado de limpieza, aseo, conservación, operatividad y seguridad las superficies del inmueble.
- Acreditar por ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, dentro de los DIEZ (10) días hábiles de restituido el sector del inmueble, la baja de los servicios correspondientes a las infraestructuras de red que se hubieren contratado a los fines de la Concesión, así como la inexistencia de deudas en concepto de servicios, tasas, tributos y/o gravámenes que pesen sobre el inmueble.

De no cumplir con lo exigido en el presente apartado, la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO procederá a la ejecución de la GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. Sin perjuicio de la aplicación de las penalidades previstas en el artículo 33 del presente Pliego, si el

CONCESIONARIO no restituyere el inmueble en el plazo fijado a tal efecto, se lo intimará en los términos de la Ley N° 17.091, o aquella que en el futuro la reemplace o sea más conveniente, y se practicarán las diligencias necesarias a fin de garantizar los intereses del ESTADO NACIONAL, de conformidad a lo establecido por la mencionada Ley.

### **ARTÍCULO 30: CUSTODIA DEL INMUEBLE**

El "CONCESIONARIO" se compromete a cuidar el inmueble no sean usurpados por terceros. En caso de usurpación, deberá iniciar, a su cuenta, costo y riesgo, las acciones judiciales tendientes al desalojo y comunicar detalladamente tales circunstancias a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, dentro de los CINCO (5) días hábiles de producido el hecho. El "CONCESIONARIO" asume a su cargo expresamente el pago del canon establecido en el presente durante el tiempo en que perduren dichas circunstancias.

### **ARTÍCULO 31: DESTINO DE LOS EFECTOS**

Si al cabo de la restitución del inmueble, el CONCESIONARIO hubieren dejado efectos que sean de su propiedad en el inmueble, los mismos serán trasladados por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO al sitio que esta designe, no asumiendo la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO la responsabilidad por los deterioros o pérdidas que pudieren sufrir los mismos, quedando a cargo del CONCESIONARIO la totalidad de los gastos relativos al traslado, depósito y todos aquellos en los que se hubiese incurrido como consecuencia del incumplimiento.

Transcurridos NOVENTA (90) días corridos del depósito de los efectos, sin que el CONCESIONARIO gestione el traslado de estos últimos, los mismos pasarán a ser propiedad de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO sin cargo, quien quedará facultada para resolver sobre su destino, sin lugar a otorgar compensación ni indemnización alguna al CONCESIONARIO.

### **ARTÍCULO 32: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA O CESIÓN DE CONTRATO.**

Queda absolutamente prohibido al CONCESIONARIO transferir o ceder el Contrato de Concesión de Uso, subcontratar, o cambiar el rubro o destino de explotación determinado en el respectivo contrato, sin la autorización previa y expresa de parte de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

En caso contrario, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO tendrá derecho a rescindir el Contrato de Concesión por culpa del CONCESIONARIO, sin derecho a reclamo ni indemnización alguna por parte del mismo ni de los terceros involucrados, siendo responsable exclusivamente el CONCESIONARIO de los daños y perjuicios que de dicho incumplimiento se deriven.

Esta limitación no impide la posibilidad de sublocar parcialmente la ejecución del diseño, la arquitectura, la construcción, el mantenimiento y/o la explotación comercial del espacio concesionado. Sin perjuicio de ello, el CONCESIONARIO no se exime de responsabilidad primaria y de su correcta ejecución en tiempo y forma del cumplimiento del contrato, siendo asimismo responsable por cualquier daño y/o perjuicio que el sublocatario pudiera ejecutar.

### **ARTÍCULO 33: PENALIDADES. MULTAS.**

Los oferentes, CONCESIONARIOS o cocontratantes, en caso de corresponder, serán pasibles de las pertinentes penalidades y sanciones establecidas en el Artículo 29 del Decreto Nº 1.023/01, sus modificatorios y complementarios. Asimismo, serán pasibles de las sanciones establecidas en los Artículos 102 y 106 del Anexo al Decreto Nº 1.030/16 y sus modificatorios y complementarios.

Adicionalmente, y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 36 del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, cuyo texto ordenado fue aprobado por la Resolución AABE Nº 177/22 (RESFC-2022-177-APN-AABE#JGM) de fecha 16 julio de 2022 y su modificatoria Resolución AABE Nº 60 de fecha 6 de noviembre de 2024, se establece que, en el supuesto que el CONCESIONARIO no desocupara el espacio concesionado en el plazo estipulado, será pasible de una multa diaria del 5% del monto equivalente al canon mensual al momento de la desocupación, medido en UVAs al precio fijado por el Banco Central de la República Argentina, o entidad que en el futuro la reemplace, hasta la efectiva restitución del bien y continuará pagando un monto equivalente al canon mensual según contrato hasta la efectiva y completa desocupación, con sus cláusulas por mora.

**El pago de esa multa no otorgará derecho a continuar con la concesión ni impedirá que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO inicie las acciones tendientes al desalojo del sector del inmueble en cuestión.**

### **ARTÍCULO 34: CONTINUIDAD DE LA CONCESIÓN POR SUCESIÓN O CURATELA.**

En caso de fallecimiento o incapacidad del CONCESIONARIO, si fuera viable en razón de la naturaleza de la concesión, la entidad contratante tendrá la facultad de aceptar la continuación de la concesión, siempre que los derechohabientes o el curador unifiquen la personería y ofrezcan garantías suficientes. Si la sustitución no fuera aceptada, el contrato quedará rescindido sin culpa de las partes.

### **ARTÍCULO 35: NORMATIVA APLICABLE.**

El presente procedimiento de selección, el contrato y su posterior ejecución se regirán por el Decreto Nº 1.023/01, sus modificatorios y/o complementarios, el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del ESTADO NACIONAL, aprobado por Resolución Nº 177 (texto ordenado)

RESFC-2022177-APN-AABE#JGM de fecha 16 de julio de 2022 y su modificatoria Resolución AABE Nº 60 (RESOL-2024-60-APN-AABE#JGM) de fecha 6 de noviembre de 2024, el Reglamento aprobado por el Decreto Reglamentario Nº 1.030/2016 sus modificatorios y/o complementarios, de forma supletoria, el Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional aprobado mediante Disposición ONC Nº 62 – E/2016, sus modificatorias, el Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aprobado por Disposición ONC Nº 63/2016, modificada por la Disposición ONC 62/2024 (DI-2024-62-APN-ONC#JGM).

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

Asimismo, resulta de aplicación la Ley de Protección integral de los discapacitados Nº 22.431 y su reglamentación Decreto Nº 312/10 y normas complementarias.

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

- a) El Decreto Delegado Nº 1.023/2001, sus modificatorios y complementarios.
- b) El Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del ESTADO NACIONAL, aprobado por Resolución Nº 177 (texto ordenado) RESFC-2022-177-APN-AABE#JGM de fecha 16 de julio de 2022 y su modificatoria Resolución AABE Nº 60 (RESOL-2024-60-APN-AABE#JGM) de fecha 6 de noviembre de 2024.
- c) Decreto Nº 1.030/2016, sus modificatorios y complementarios, de forma supletoria.
- d) El Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional aprobado mediante Disposición ONC Nº 62 – E/2016 y sus modificatorios.
- e) El Pliego Único de Bases y Condiciones Generales aplicable aprobado mediante Disposición ONC Nº 63 – E/2016, modificada por la Disposición ONC 62/2024 (DI-2024-62-APN-ONC#JGM).
- f) El Pliego de Bases y Condiciones Particulares.
- g) La oferta.
- h) La adjudicación.
- i) Contrato de Concesión de Uso.
- j) Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y en su defecto, se aplicarán las normas de derecho privado por analogía.

### **ARTÍCULO 36: JURISDICCIÓN.**

Para toda divergencia relacionada con la presente contratación, las partes se someterán voluntariamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Nacionales en lo Contencioso Administrativo Federal, con asiento en Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con exclusión de cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder.

## **ARTÍCULO 37: ANEXOS.**

Resultan parte constitutiva del presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, los Anexos que se indican seguidamente:

- ANEXO I CROQUIS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.
- ANEXO II CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN.
- ANEXO III MATRIZ DE EVALUACIÓN.
- ANEXO IV ACTA DE INVENTARIO
- ANEXO V ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO Y OCUPACIÓN DEL INMUEBLE
- ANEXO VI DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y CONOCIMIENTO DEL INMUEBLE
- ANEXO VII ACTAS DE ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE
- ANEXO VIII OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO
- ANEXO IX CONVENIO INTEREMPRESARIO O CONSORCIAL

ANEXO A PLANILLA DE COTIZACIÓN

ANEXO B DECLARACIÓN JURADA PROGRAMA DE INTEGRIDAD

ANEXO C INSTRUCTIVO E-RECAUDA. SISTEMA DE RECAUDACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA NACIONAL. ALQUILER: Servicio Administrativo y Técnico 2% / GARANTIA.

ANEXO D REQUISITOS PARA CONFECCIONAR DE SEGUROS.

ANEXO E MODELO DE FORMULARIO DIGITAL DE DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES DEL DECRETO Nº 202/2017.

ANEXO F PACTO DE INTEGRIDAD

ANEXO G MODELO DE CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO.

Anexo I Croquis de ubicación del Inmueble.

Anexo II Características y Especificaciones Técnicas de la Concesión.

Anexo III Acta de inventario.

Anexo IV Acta de comprobación de estado y ocupación del inmueble.

Anexo V Declaración Jurada de Visita y Conocimiento del Inmueble

Anexo VI Actas de Entrega y Restitución del Inmueble

Anexo VII Obligaciones del concesionario.

Anexo A Planilla de Cotización.

Anexo B Declaración Jurada Programa de Integridad.

Anexo C Instructivo E-Recauda. Sistema De Recaudación De La Administración Pública Nacional. ALQUILER: Servicio Administrativo y Técnico 2% / GARANTIA.

Anexo D. Instructivo E-Recauda. Sistema De Recaudación De La Administración Pública Nacional. ALQUILERES – CONTRATOS ONEROSOS - CONCESIONES - PPU - 1

ANEXO H DECLARACIÓN JURADA DE ELEGIBILIDAD

## ANEXO I CROQUIS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE



2025 - AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA

Dirección Nacional de Servicios Registrales y de Información

### CROQUIS DE UBICACIÓN\*

Referencia: CIE 0600079433/47 ( EX-2025-76512037- -APN-DACYGD#AABE )

#### DATOS DEL INMUEBLE

CIE	PARTE	ORGANIZACIÓN
0600079433	47	SECRETARÍA DE CULTURA (EX MC)
PROVINCIA	DEPARTAMENTO	VILLA MARTELLI
BUENOS AIRES	VICENTE LOPEZ	

SUPERFICIE TOTAL APROX.: 509,759.79 m<sup>2</sup>

EXPLOTACIÓN COMERCIAL- INMUEBLE SITO UBICADO EN LA CALLE J. BAUTISTA LA SALLE S/N, DE LA LOCALIDAD DE VILLA MARTELLI, PARTIDO DE VICENTE LÓPEZ, PROVINCIA DE BUENOS AIRES.

CROQUIS REALIZADO CONFORME DELIMITACIÓN SOLICITADA EN EL IF 2025 129036801 APN DEO#AABE Y DE ACUERDO A LO SOLICITADO EN ADJUNTOS DE NO-2025-128828247-APN-DDUT#AABE

#### UBICACIÓN EN CONTEXTO



PLANO-2025-133894898-APN-DNSRYI#AABE



CIE	LATITUD	LONGITUD	SUPERFICIE
0600079433/47	-34.5591000011207	-58.5125/61666539	509,759.79 m <sup>2</sup>



Nº	NOMENCLATURA CATASTRAL	PARTIDA	SUPERFICIE
1	Partido: 110 Circunscripción: IV Sección: I Fracción: I Parcela: 1C (Parte)	110000276	690,325.00 m <sup>2</sup>
2	Partido: 110 Circunscripción: IV Sección: I Fracción: I Parcela: 2 (Parte) PLANO-2025-103894898-APN-DNSRY#AABE	110000276	521,024.00 m <sup>2</sup>
3	Partido: 110 Circunscripción: IV Sección: I Fracción: I Parcela: 4A (Parte)	110083930	521,024.00 m <sup>2</sup>



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA

**Hoja Adicional de Firmas  
Croquis**

**Número:** PLANO-2025-133894898-APN-DNSRYI#AABE

CIUDAD DE BUENOS AIRES  
Miércoles 3 de Diciembre de 2025

**Referencia:** Croquis/ CROQUIS DE UBICACIÓNIE 0600079433/47 (EX-2025-76512037- -APN-  
DACYGD#AABE)

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 2 pagina/s.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE  
Date: 2025.12.03 11:03:57 -03:00

Belen Duarte Abrutta  
Coordinadora  
Dirección Nacional de Servicios Registrales y de Información  
Agencia de Administración de Bienes del Estado

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL  
ELECTRONICA - GDE  
Date: 2025.12.03 11:03:58 -03:00

**ANEXO II**  
**CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL INMUEBLE**

**1- DATOS BÁSICOS**

<b>DIRECCIÓN</b>	Juan Bautista La Salle s/n, Villa Martelli, Provincia de Buenos Aires
<b>SUPERFICIE TERRENO</b>	509.759,79 m <sup>2</sup>
<b>CIE</b>	0600079433/47 <b>SECRETARÍA DE CULTURA (EX MC)</b>
<b>NOMENCLATURA</b>	Partido: 110-Circunscripción: IV- Sección: I – Fracción: I –Parcela: 1C (parte) Partido: 110-Circunscripción: IV- Sección: I – Fracción: I -Parcela: 2 (parte) Partido: 110-Circunscripción: IV- Sección: I – Fracción: I –Parcela: 4A (parte)

**CROQUIS DE UBICACIÓN**



Fuente: PLANO- 2025- 133894898-APN-DNSRYI#AABE

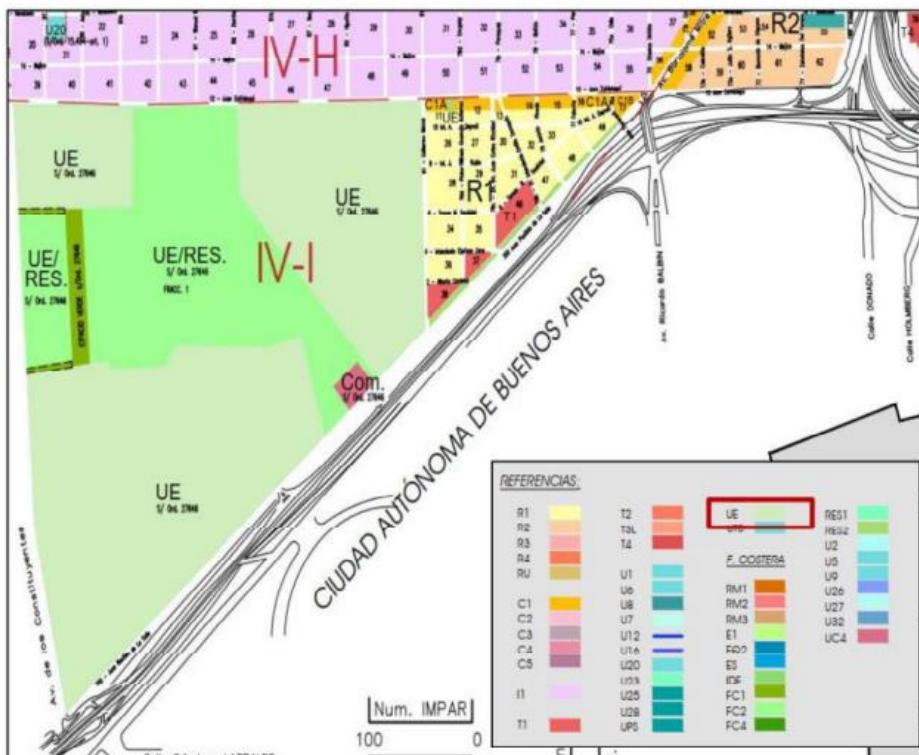


## Agencia de Administración de Bienes del Estado

"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

### 2- NORMATIVA APLICABLE

Según Código de Ordenamiento Urbano (COU) de la Municipalidad de Vicente López (aprobado a través de Ordenanza N° 14.509 y sus modificaciones s/Ordenanza N° 27.646/2009):



Al inmueble en estudio le corresponde el área de zonificación para Usos Específicos (UE); asimismo, el 9 de marzo de 2009, se promulgó la Ordenanza N° 27.646/2009, convalidada por Decreto N° 922, la cual desafecta parte de los polígonos que lo conforman, identificados como BB, EE, II y JJ, de dicha zonificación, delimitadas según el plano del Anexo B.

#### 2.1- NORMATIVA GENERAL PARA LA ZONA

Según Código de Ordenamiento Urbano (COU)

##### 5.4.12 ZONA DE URBANIZACION BATALLON VILLA MARTELLI (U.B.V.M.)

###### 5.4.12.1 AREA SUR - OESTE U.B.V.M.

Área Sur-Oeste U.B.V.M.

Inmuebles identificados en la Circ. IV, Sección I, Fracción I, Polígonos BB, EE y un sector de aproximadamente 1500 m<sup>2</sup>., ubicado en la intersección de las calles Colectora de Av. Gral. Paz y Av. de los Constituyentes, del proyecto de plano de mensura y sub división presentado por el Estado Nacional Argentino (Anexo B de la Ordenanza 27.646)



"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

## Agencia de Administración de Bienes del Estado

### 3- GRADO DE AFECTACIONES

Derechos Humanos

En IF-2025-133919349-APN-DNSRYI#AABE, la Dirección Nacional de Servicios Registrales y de Información indica que el inmueble se encuentra afectado por la Resolución Nº172 de 2006 del Ministerio de Defensa (IF-2024-100381919-APN-DNSRYI#AABE) y por la ley Nº 26691 "Sitios de Memoria del Terrorismo de Estado" (IF-2024-100397592-APN-DNSRYI#AABE)

Patrimonial

No posee

### 4- EDIFICACIONES ASENTADAS EN EL INMUEBLE



#### Espacios cubiertos principales

- Estadio del Bicentenario (o Estadio Tecnópolis)
  - Superficie: aprox. 12.000 m<sup>2</sup>
  - Capacidad: hasta 11.000 personas
  - Estado: operativo, con uso para conciertos, deportes y ferias.
  - Potencial: concesión para espectáculos, convenciones, recitales.
- Pabellones temáticos (aprox. 1.200 – 2.000 m<sup>2</sup> cada uno):
  - Tierra: cubo con paseos temáticos.
  - Agua: edificio octaedro.



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

- Aire: pirámide de 18 m con maquetas espaciales.
- Fuego: domo geodésico de cristal y acero.
- Imaginación: pabellón de cine 3D y videojuegos.
- Estado: parte de ellos presentan deterioro por falta de mantenimiento.
- Potencial: reconversión en museos interactivos, salas de experiencias inmersivas, espacios gastronómicos o de coworking cultural.
- Otros pabellones temáticos y de ciencias
  - Acuario argentino: tanques y túneles subacuáticos.
  - Cuerpo humano: recorrido interactivo sobre biología.
  - Rockópolis: espacio para música nacional.
  - Zona videojuegos y Pasiones argentinas (instalaciones de deportes).
  - Estado: inactivos, con desgaste visible.
  - Potencial: concesión a empresas de entretenimiento, gaming, VR, e-sports.

### Espacios al aire libre

- Tierra de Dinos
  - Recorrido con dinosaurios animatrónicos.
  - Estado: parcialmente activo.
  - Potencial: atracción familiar / parque temático privado.
- Obras e intervenciones artísticas (esculturas, murales, cinéticas, lumínicas).
  - Estado: muchas piezas están deterioradas o en desuso.
  - Potencial: preservación y puesta en valor bajo curaduría privada.
- Áreas verdes y de circulación
  - Superficie: más de 40 hectáreas.
  - Estado: con mantenimiento irregular.
  - Potencial: concesión para ferias gastronómicas, festivales, parques de diversiones, concesiones deportivas.

### Infraestructura de servicios

- Estacionamientos: varias hectáreas, con capacidad para miles de autos.
  - Estado: operativos, aunque con necesidad de repavimentación y señalización.
  - Potencial: concesión por lote (playas de estacionamiento).
- Vías de acceso y circulaciones internas: accesos desde Av. General Paz y Panamericana.
  - Estado: funcionales, pero requieren modernización en señalética y seguridad vial.
- Servicios básicos existentes: red eléctrica de gran capacidad, agua corriente, cloacas, red de datos.
  - Estado: disponible pero con riesgo de obsolescencia.



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

“2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina”

### 4.1- PLANILLA DE SUPERFICIES POR FRACCIONES

FRACCION		DESIGNACION	Totales x Nivel			Total Edificado	Libre en PB	
			PB Parcial	PB Total	Otras Plantas			
Manzana	Superficie							
A	A1	27216,57	IBC (oficinas administrativas)	S/Dato	1819,59	265,41	2085,00	25396,98
	A2		Estudio de Grabación - CIAM					
	A3		Oficinas ex RRHH Tecnópolis					
B	BB1.1	12448,39	baño masc. 1 femenino 2	75,00	2539,47	32,53	2572,00	9908,92
	BB1.2		baño masc. 1 femenino 2	75,00				
	BB1.3		baño masc. 1 femenino 2	75,00				
	B2		Pirámide YPF	325,00				
	B3		YPF Museo	867,47				
	BP4		Plaza/espacio verde	0,00				
	B5		Pabellón/Deposito (ex-trabajo)	576,00				
	B6		Pabellón (ex constitución)	540,00				
	BG7		Gastronómico octogonal	6,00				
C	C1	8874,29	Pabellón ( La Mulita)	780,00	1143,28	16,83	1160,11	7731,01
	C2		Pabellón (ex TDA)	187,17				
	C2.1		Torre (ex TDA)					
	CP3		Playón (ex INADI)					
	C3.1		Contenedor	176,11				
D	D1	4221,47	Pabellón (ex multisensorial)	1056,00	1929,95	107,89	2037,84	2291,52
	D2		Pabellón (ex club en vivo)					
	D3		Casa del Coloso (Ex-Of. Medios )	547,11				
	D4		Pabellon ( ex gammers)	326,84				
	DP5		Plaza Interna					
E	E1	12840,2	Matemática	887,84	3501,74	3501,74	9338,46	
	E2		Conjunto Pampa Azul	1090,00				
	E3		La Casa de Newton	480,00				
	E4		Conicet	318,00				
	E5		Conjunto Conicet	725,90				
F	F1	43875,33	Ladrillo	2175	29006,54	10597,46	39604,00	14868,79
	F1.1		Oficinas Primer Piso - Arquitectura/ Técnica	133				
	F1.1.1		Oficinas Monitoreo Policía	20				
	F1.2		Backstage Microestadio	1000				
	F1.3		Depo de sillas bajo oficinas	315				



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

F1.4		Espacio expo (Ex -MOCAP)	560			
F2		Microestadio	7687			
F2.0		Microestadio Gradas PA	1968			
F3		Foyer /Bajo Entrepiso	1968			
F4		Hall Araucaria	1092			
F4.1		Exterior Hall Araucaria				
		Fuente	834			
F5		Ferial 2400	2400			
F6		Ferial 8400	8400			
F7		Foyer Ferial	1877			
FG7.2		Gastronómico Foyer				
F7.3		Exterior frente Foyer				
F8		Depósitos				
F8.1		Depo 1 - Cocina	365			
F8.2		Depo 2	360			
F8.3		Depo 3 -Completo	550			
F9		Salas Auditorios 525	1322			
F10		Skate Park	3450			
F11		Bajo Ladrillo - Estacionamiento	136			
F12		Acceso Microestadio	48			
FCAV		12 Skate Park	17			
F13.1		Primer piso Oficinas	900			
F13.2		Segundo piso Oficinas	900			
FB12		baño Vestuario Azul	170			
FB13		Baño interior ladrillo	81			
FB14		Baño y camarines Vip	90			
F14.1		Camarines generales	88			
FB15		Baño en ladr. Hacia Microestadio	50			
FB16		Baño ladrillo salida calle 2	153			
FB17		Baño Ferial	78			
FB18		Baño Ferial	78			
FB19		Baño Ferial	78			
FB20		Baño Ferial	78			
FB21		Baño Ferial	78			
FB22		Baño Auditorios	105			
G	7637,4	pabellón (ex sala ballena)	605,59			
		Foyer ex Sala Ballena				
		SIES - Primeros Auxilios	102,52			
		Contenedor (hacia calle 2)	114,35			
		Museo Bellas Artes				
		Cubo - Descubierto ( ex Jardin Encantado)	368,00			
				1685,46		
					1985,46	
						5951,94



"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

## Agencia de Administración de Bienes del Estado

	G5		Contenedores (ex camarines)	93,00		157,00		
	G6		Deposito Ferial	295,00				
	GP7		Estacionamiento Servicio	0,00				
	G8		Contenedores (ex camarines)	107,00		143,00		
H	HP1	8476,66	Plaza Onda		1628,93		1628,93	6847,73
	H2		Pabellón (ex el marginal)	731,34				
	H3		Espacio oficina - Niños Perdidos	47,82				
	H4		Pabellón ( ex misión tierra)	525,00				
	H5		Pabellón Danza	294,77				
	HG1		contenedor	15,00				
	HG2		contenedor	15,00				
I	I1.1	29035,91	Sala A (calla 2) ex inaes	1030,00	5065,69		5087,69	23970,22
	I1.2		Sala B (calle 3) ex inaes					
	I2		Mercado de Actividades	1278,00		22,00		
	IP3		Playón pulpito					
	IP3.1		Fuente del Pato					
	IP3.2		Escultura el Coloso					
	IP3.3		Fuente de chorros de agua					
	I4		El Auditorio (Cultura)	1315,69				
	IP5		Espacio plaza seca					
	IP5.1		Espacio Abierto					
	IP5.3		Espacio Abierto					
	I6		Nave de la Ciencia	1316,00				
	IP6.1		Plaza seca -Alrededores					
	IP7		Nave de la ciencia					
	IG3		Plaza seca -Plaza memoria completa					
	IG4		Octogonal - Callecita	6,00				
	IG6		Contenedor doble - Callecita	30,00				
	IG8		Contenedor - Cultura	15,00				
	IG9		Contenedor - Cultura	15,00				
	IG10		Contenedor - Memoria	15,00				
	IG11		Contenedor - Memoria	15,00				
	IG12		Contenedor - Memoria	15,00				
J	J1	22430,29	Muntref	534,87	2575,21		2575,21	19855,08
	JB2.1		Baño	97,81				
	JB2.2		Baño	74,78				
	JB3		Baño					
	JB4.1		Baño					
	JB4.2		Baño					

*"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"*



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**



"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

## Agencia de Administración de Bienes del Estado

	JG5.1	Isla Gastronómica 1 - Edificio	877,56				
	JP6	Plaza					
	JG5.2	Isla Gastronómica 1 - Contenedor					
	JG5.3	Isla Gastronómica 1 - Contenedor					
	JG5.4	Isla Gastronómica 1 - Contenedor					
	JG5.5	Isla Gastronómica 1 - Semicubierto					
	JG5.6	Isla Gastronómica 1 - Contenedor					
	JG5.7	Isla Gastronómica 1 - Octogonal					
	JG7.1	Isla Gastronómica 2 - Edificio	990,19				
	JG7.2	Isla Gastronómica 2 - Contenedor					
	JG7.3	Isla Gastronómica 2 - Contenedor					
	JG7.4	Isla Gastronómica 2 - Contenedor					
	JG7.5	Isla Gastronómica 1 - Semicubierto					
	JP8	Plaza					
	JP9	Plaza					
	JP10	Plaza Muntres con desnivel					
K	K1	Galpón Joven ( ex mil horas)	1288,46				
	K2	Depo (EX -Galpón Técnica)	189,65				
	KP3	Explanada ex -mil horas					
	KP4	Playón lateral Cancha de Básquet					
	KP4.1	Cancha de basquetbol					
	KB5	Baño	97,89				
	KB6	Baño para Camarines	100,00	1721,00	1721,00	20259,20	
	KP6	Plaza naranja					
	KP7	Bosquecito					
	KP7.1	Cancha Beach Vóley					
	KP8	Plaza					
	KG13	Contenedor - galpón Joven	15,00				
	KG14	Contenedor - galpón Joven	15,00				
	KG15	Contenedor - Plaza Naranja	15,00				
	K9	Palestra					
L	LP1	13257,21	Plaza	1039,81	1039,81	12217,40	



"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

## Agencia de Administración de Bienes del Estado

	L2		Espacio (ex-Casita Pampers, P&G)	165,32				
	L3		Banco Nación	488,74				
	L3.1		Cajero					
	LP4		Plaza					
	L5		Radio ( 3 niveles)	98,83				
	LB6.1		Baño	100,00				
	LB6.2		Baño	75,00				
	L7		Playón Pista Patín					
	L8		Espacio / (deposito) dos niveles DESARMAR					
	L9		Domo - Estructura descubierta	111,92				
	LG10		Octogonal - Pista Patín					
	M1	17360,65	CONAE	289,40				
	M1.1		Cohete	60,00				
	M2		Biocombustible	284,36	297,64			
M	MP3		Plaza					
	MP4		Huerta					
	M5		Oficinas Operativas Tecnópolis	147,29				
	M6		El exploratorio del agua	608,79				
	MP6		Plaza Seca					
	MP7		Plaza					
	MP7.1		Calesita					
	N1	7481,91	Acuario	1499,73				
	NP2		Plaza - Fuente de la Bruma					
N	N7B		Baño	84,25	1628,98	1628,98	5852,93	
	NG18		Contenedor - Ex Acuario	15,00				
	NG19		Contenedor - Ex Acuario	15,00				
	NG20		Contenedor - Ex Acuario	15,00				
Ñ	ÑP1	13669,86	Plaza					
	Ñ2		Pabellón ( ex vialidad)	730,00				
	ÑP2		Plaza					
	Ñ3		Fabrica	891,45	1789,45	1789,45	11880,41	
	ÑP4		Plaza					
	Ñ5		Maquinaria Agrícola - Conjunto	168,00				
O	OP1	4216,59	Plaza					
	O2		Shincal	205,00	205,00	205,00	4011,59	
	OP3		Plaza					
	OP4		Plaza					
P	PP1	8590,82	Plaza					
	P2		Antropología Conjunto	470,00	1569,91	1569,91	7020,91	



"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

## Agencia de Administración de Bienes del Estado

	P3		Bichos	549,91				
	P4		Evolución	550,00				
	PP5		Plaza					
Q	QP1	13375,23	Plaza					
	Q2		Consultorio vacunatorio amigable	228,00				
	Q3		Deposito	120,00				
	Q4		Oficina Operativa ATV	55,00				
	Q5		Socorrismo	54,00				
	Q6		Vacunatorio	80,44		9,56		
	Q7		Pabellón ex salud Plasticosesfera	493,19				
	Q8B		Baño	100,00				
	Q9		Educacion Jardin de Infantes	198,62	1785,25	39,18	1833,99	11589,98
	Q10		Domo grande - Estructura descubierta	320,00				
	Q11		Domo chico - Estructura descubierta	70,00				
	QG21		Contenedor	15,00				
	QG22		Contenedor - Dinos	15,00				
	QG23		Contenedor - Dinos	15,00				
	QG24		Octogonal - Dinos	6,00				
	QG25		Contenedor - Dinos	15,00				
	QP12		Plaza					
R	RP1	12791,6	Plaza Banderas					
	RP1 A		Plaza Banderas Parcial					
	RP1 B		Calle Azurduy- complemente al R4 o al RP1 A					
	R2		Edificio Mas Escuelas	574,00	883,81			
	R3		Espacio ajedrez					
	R4		Ex espacio armado escenario					
	RG27		Octogonal - Plaza Banderas	16,63			883,81	11907,79
			Edificio no incluido en relevamiento anterior	293,18				
S	S1	27818,65	Dinos - Parque y pasarelas		1050,00			
	S2		Museo Paleontología	1050,00			1050,00	26768,65
	S3		Plaza Alta - Toboganes					
	S3.4		Laberinto Metal					
T	TP1	11570,65	Plaza Seca		137,04			
	T2		Espacio cabaña sustentable	102,00				
	TCAVS		10 - Borde Cuenco	17,52			137,04	11433,61
	TCAVS		11 - Borde Cuenco	17,52				



*"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"*

## Agencia de Administración de Bienes del Estado

U	U2	62284,83	Estacionamiento Av. Constituyentes A Completo c/ calle	0,00		0,00	62284,83
	U3		Estacionamiento Av. Constituyentes B				
	U4		Estacionamiento Zufriategui A				
	U5		Estacionamiento Zufriategui B (en deshuso)				
X	X1	4483,67	Tren histórico	345,00	1020,00	1020,00	3463,67
	X2 - X3		Telam	600,00			
	XP4		Plaza				
	XB9		Baño	75,00			
Y	Y1	13388,21	Vias		0,00	0,00	13388,21

### 4.2- BALANCE DE SUPERFICIES

FRACCIÓN (A-Y)	SUPERFICIE FRACCIÓN	SUPERFICIE FOS	SUPERFICIE FOT	SUPERFICIE LIBRE
A	27216,57	1819,59	2085,00	25396,98
B	12448,39	2539,47	2572,00	9908,92
C	8874,29	1143,28	1160,11	7731,01
D	4221,47	1.929,95	2.037,84	2291,52
E	12840,2	3.501,74	3.501,74	9338,46
F	43875,33	29006,54	39604,00	14868,79
G	7637,4	1.685,46	1.985,46	5951,94
H	8476,66	1.628,93	1.628,93	6847,73
I	29035,91	5.065,69	5.087,69	23970,22
J	22430,29	2.575,21	2.575,21	19855,076
K	21980,20	1.721,00	1.721,00	20259,2
L	13257,21	1.039,81	1.039,81	12217,4
M	17360,65	1.389,84	1.687,48	15970,81
N	7481,91	1628,98	1628,98	5852,93
Ñ	13669,86	1.789,45	1.789,45	11880,41
O	4216,59	205,00	205,00	4011,59
P	8590,82	1.569,91	1.569,91	7020,91
Q	13375,23	1.785,25	1.833,99	11589,98
R	12791,60	883,81	883,81	11907,79
S	27818,65	1050,00	1050,00	26768,65
T	11570,65	137,04	137,04	11433,61
U	62284,83	0,00	0,00	88046,57
X	4483,67	1020,00	1020,00	3463,67
Y	13388,21	0,00	0,00	13388,21
<b>TOTALES</b>	<b>409326,59</b>	<b>65115,95</b>	<b>76804,45</b>	<b>369972,38</b>

*"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"*



**Agencia de Administración  
de Bienes del Estado**



"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

## Agencia de Administración de Bienes del Estado

TOTAL SUPERFICIE LIBRE EN FRACCIONES (A-Y)	369972,38
CALLES Y CAMINOS	100433,41

### SINTESIS

SUP TOTAL POLIGONO	509760
SUP TOTAL OCUPADA PB-EDIFICIOS	65115,95
SUP TOTAL OCUPADA CUBIERTA Y SEMICUBIERTA	76804,45

### SUPERFICIE LIBRE

TOTAL SUPERFICIE LIBRE EN FRACCIONES (A-Y)	369972,38
CALLES Y CAMINOS	100433,41
TOTAL SUPERFICIE LIBRE	470405,79





## Agencia de Administración de Bienes del Estado

### 5- LINEAMIENTOS PROYECTUALES

#### 5.1- OBJETIVO DE LOS LINEAMIENTOS

Fijar un marco de referencia para la elaboración de un anteproyecto arquitectónico integral para el predio de Tecnópolis que acompañe y fundamente la propuesta de concesión del oferente que, estructurado bajo una lógica de compensación edilicia que asegure el equilibrio entre:

- Superficie construible destinada a usos concesionados.
- Espacios verdes públicos de libre acceso y calidad ambiental.
- Áreas y programas de uso gratuito para la comunidad.
- Zonas habilitadas para actividades aranceladas, compatibles con el carácter cultural, educativo y recreativo del predio.

El anteproyecto deberá incorporar una propuesta de usos a desarrollar en cada uno de los sectores. Deberá especificar dentro de su propuesta los usos que se mantendrán y cuáles nuevos se incorporarán al predio.

Asimismo, deberá garantizar la viabilidad urbana del predio, aportar funcionalidad arquitectónica al esquema de concesión priorizando, la integración territorial, la sostenibilidad y la diversidad de usos.

#### 5.2- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Tecnópolis es un predio propiedad del Estado Nacional Argentino de aproximadamente 50 hectáreas ubicado en Villa Martelli, junto a la Av. General Paz y con accesos desde el Distribuidor Saavedra.



Actualmente está bajo jurisdicción de la Secretaría de Cultura y funcionaba como parque cultural, científico y tecnológico, combinando pabellones de gran escala, naves reconvertidas, espacios abiertos, áreas verdes y equipamientos para eventos masivos.



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**

El predio cuenta hoy en día con algunas actividades culturales, educativas y recreativas, con infraestructura preparada para exposiciones, festivales y propuestas al aire libre, aunque ya no se encuentra abierto al público, sólo en eventos puntuales.

Por su localización estratégica y su escala metropolitana, constituye un equipamiento urbano singular con potencial para nuevos modelos de gestión y concesión.

## Preexistencias

El predio cuenta con una serie de infraestructuras y edificaciones preexistentes, que se entregan en el estado en que se encuentran actualmente. Entre ellas se incluyen: Pabellones y naves de gran escala, utilizados para exposiciones, muestras y eventos. Estructuras livianas y módulos temporarios distribuidos en distintos sectores. Áreas verdes, explanadas, circuitos peatonales y espacios exteriores acondicionados para actividades masivas.

El oferente deberá apreciar, in situ, el estado actual de todas las infraestructuras, instalaciones y edificaciones existentes durante la visita programada, obligatoria, al predio, siendo parte de su responsabilidad la observación crítica de las mismas, su grado de conservación, su obsolescencia o no y sus aptitudes para futuras intervenciones o adaptaciones para su propia propuesta proyectual.

### **5.3- PROPUESTA ZONIFICACIÓN**



- Zona A | Playón de maniobras y logística
  - Zona B1-B2 | Actividades aranceladas
  - Zona C | Mixto – Actividades gratuitas y aranceladas
  - Zona D | Mixto – Actividades gratuitas y aranceladas



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

### 5.4- CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN

#### Uso Gratuito

- Acceso libre: Asegurar que el espacio sea gratuito para todos los visitantes, dentro de los horarios de uso estipulados, con excepciones solo para eventos especiales.
- Accesibilidad universal: Garantizar que todas las personas, incluidas aquellas con discapacidad, puedan acceder sin barreras.

#### Compensación edilicia

Se tomará como base de análisis el balance aproximado de superficies indicado y el croquis de superficies cubiertas y descubiertas según IF-2025-131913551-APN-DDUT#AABE.

Se entiende por compensación edilicia, a la operación proyectual constructiva que permite desmontar volúmenes edificados existentes dentro del predio y volver a materializarlos, con superficies equivalentes, en uno o varios volúmenes edificados nuevos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que la o las nuevas construcciones propuestas no pueden superar la superficie que ocuparon en planta baja las edificaciones que se pretende desmontar.
- Que el proceso de reemplazo de volúmenes edificados tienda a favorecer la reducción de la ocupación de suelo natural y como consecuencia, aumentar la superficie absorbente, favoreciendo la infiltración de agua de lluvia, mejore el escurrimiento y la calidad ambiental del predio.

De esta manera, en cumplimiento riguroso de las dos condiciones antedichas, se definirán como aceptables y a evaluar, las iniciativas que propongan la concentración o redistribución de volúmenes existentes en nuevos edificios más compactos o de mejor prestación.

Asimismo, los nuevos volúmenes edificados deberán garantizar y mantener la escala arquitectónica general del predio, así como también la armonía visual, asegurando la adecuada integración morfológica, material y paisajística con el conjunto existente.

#### Mejorar el Balance de Superficies Absorbentes y No Absorbentes

- Superficies permeables: Priorizar pavimentos ecológicos y áreas verdes para mejorar la absorción de agua.
- Aumento de áreas verdes: Plantar árboles y vegetación para mejorar la calidad del aire y reducir el calor urbano.
- Gestión de aguas pluviales: Implementar sistemas para filtrar y retener aguas pluviales.

#### Senderos y Rutas Peatonales

- Rutas accesibles: Crear senderos claros y seguros para peatones y ciclistas, sin barreras arquitectónicas físicas.
- Conexión natural: Integrar los senderos con el paisaje y la vegetación para una experiencia agradable.

#### Luminarias y Mobiliario Urbano

- Iluminación eficiente: Usar luminarias LED para mayor seguridad y menor consumo energético.
- Diseño sostenible: Incorporar energía solar para iluminación y minimizar la contaminación lumínica.



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

- **Mobiliario funcional:** Incluir bancos, mesas y papeleras resistentes y accesibles para todos.
- **Reciclaje y sostenibilidad:** Usar materiales reciclados o reciclables en el mobiliario.

### Seguridad, Sostenibilidad y Gestión Operativa

- **Estrategias energéticas:** Implementar energías renovables y promover el uso responsable del espacio.
- **Plan de mantenimiento:** Asegurar el buen estado de las instalaciones mediante un plan de mantenimiento regular.
- **Gestión segura de flujos vehiculares y peatonales.**
- **Protocolos de evacuación y accesos de emergencia.**
- **CCTV- corrientes débiles**
- **Sistemas modulares para armado y desmontaje de eventos.**

## 5.5- ORGANIZACIÓN GENERAL DEL PREDIO

El predio se estructura en tres zonas funcionales según el régimen de uso, accesibilidad y actividades permitidas:

- **Zona A | Mixto (arancelada/gratuita):** Sector destinado a estacionamientos, logística y playones de maniobras, con control de accesos según demanda.
- **Zona B1-B2 | Arancelada:** Sector apto para concesión de espacios cubiertos y descubiertos, con posibilidad de desarrollo adicional.
- **Zona C | Mixto (arancelada/gratuita):** Espacio con carácter paisajístico y ambiental, destinado a usos recreativos de acceso gratuito según horarios habilitados y con control de acceso según capacidad; con posibilidad de incluir actividades arancelarias (ej. gastronomía). Posibilidad de ampliar las superficies absorbentes mediante desmonte de equipamiento existente.
- **Zona D | Mixto (arancelada/gratuita):** Sector destinado a estacionamientos, logística y playones para eventos, con control de accesos según demanda.

### 5.5.1- ZONA A

Playón maniobras Mixto (arancelada/gratuita) – Sup. aprox. 36.512 m<sup>2</sup>

Destino y carácter del área

Sector destinado a estacionamientos, logística y playones para eventos, con control de accesos según demanda.

Usos sugeridos

- Estacionamiento semipúblico o destinado al apoyo de eventos masivos.
- Playón multifunción para conciertos, festivales y ferias a cielo abierto.
- Infraestructura de servicios generales: depósitos, sanitarios, soporte técnico, talleres livianos.

Condicionantes y criterios de diseño

- Circulación interna “Calle Norte y playa de maniobras”: deberá mantenerse operativa la traza de circulación existente en el borde norte del sector, así como el patio de maniobras contiguo, destinado exclusivamente a actividades logísticas (carga, descarga, abastecimiento y emergencias). El concesionario no podrá modificar los límites del pavimento en este sector y deberá mantenerlo libre de interferencias. No se podrá incrementar superficie cubierta en este sector.



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

### 5.5.2- ZONA B1-B2

Arancelada – Sup. aprox. 161.304 m<sup>2</sup>

#### Destino y carácter del área

Ámbito apto para la concesión de espacios cubiertos y descubiertos, con la posibilidad de incorporar desarrollos edilicios adicionales conforme a compensación edilicia. Se priorizan usos de alta afluencia y programación intensiva, con posibilidad de refuncionalizar espacios existentes mediante el concepto de compensación edilicia de áreas absorbentes.

#### Usos sugeridos

- Gastronomía: restaurantes, bares, patios de comida y formatos mixtos.
- Eventos culturales y espectáculos: teatros, salas, shows en vivo.
- Exposiciones: temporales, ferias y muestras temáticas.
- Espectáculos Deportivos: Microestadios y actividades deportivas indoor, semi cubiertas y descubiertas.
- Entretenimiento: juegos, experiencias inmersivas, centros interactivos, etc
- Comercialización de productos institucionales y merchandising.
- Usos complementarios afines a las actividades principales.

#### Los proyectos deberán contemplar:

- Criterios de accesibilidad universal.
- Materialidad durable y de bajo mantenimiento.
- Sistemas de gestión de residuos y logística interna integrados.
- Propuestas paisajísticas compatibles con la arboleda existente.
- Estrategias de eficiencia energética y sustentabilidad edilicia.

### 5.5.3- ZONA C

Mixto (arancelada/gratuita)– Sup. aprox. 222.715 m<sup>2</sup>

#### Destino y carácter del área

Espacio con carácter paisajístico y ambiental, destinado a usos recreativos de acceso gratuito según horarios habilitados y con control de acceso según capacidad; con posibilidad de incluir actividades arancelarias (ej. gastronomía). Posibilidad de ampliar las superficies absorbentes mediante desmonte de equipamiento existente.

#### Usos sugeridos

- Recreación general y actividades al aire libre.
- Juegos y áreas lúdicas.
- Auditorio o anfiteatro a cielo abierto.
- Senderos peatonales y recorridos interpretativos.
- Propuestas gastronómicas tipo "al paso", foodtrucks y kioscos.
- Instalaciones culturales, educativas, científicas o de observación vinculadas al entorno natural.
- Servicios de apoyo (baños, puntos de hidratación, atención al público).
- Usos complementarios afines a las actividades principales.

#### Restricciones y condicionantes

Toda instalación temporal nueva deberá garantizar:

- Reversibilidad del suelo.



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

- Ausencia de impacto sobre drenajes y superficies absorbentes.
- Seguridad en la convivencia con el uso público general.

### 5.5.4- ZONA D

Mixto (arancelada/gratuita)—Sup. aprox. 58.390 m<sup>2</sup>

Destino y carácter del área

Sector destinado a estacionamientos, logística y playones para eventos, con control de accesos según demanda.

Usos sugeridos

- Estacionamiento semipúblico o destinado al apoyo de eventos masivos.
- Playón multifunción para conciertos, festivales y ferias a cielo abierto.
- Infraestructura de servicios generales: depósitos, sanitarios, soporte técnico, talleres livianos.

## 5.6- PROPUESTAS OFERENTES

### 5.6.1- Master Plan General

Se deberá presentar un Master Plan General del inmueble, en el cual se contemple:

- Planificación de usos, circulaciones, accesos y áreas de acceso gratuito.
- Propuesta de intervención por zonas con memoria descriptiva y técnica
- Estrategia de sostenibilidad y gestión ambiental
- Fases de implementación con cronograma indicativo (sin fases obligatorias)
- Balance de superficies: edificadas, absorbentes, libres, etc.

### 5.6.2- Propuesta Arquitectónica

- Anteproyecto: Debe incluir planos, memoria descriptiva, balance de superficies, propuestas arquitectónicas, paisajismo, infraestructura y sostenibilidad.
- Plan de tareas (Gantt): Propuesta de tareas a realizar, etapabilidad si correspondiera y fases de implementación, coherentes con el proyecto integral.

### 5.6.3- Anteproyecto: Forma de Presentación

	Nº	NOMBRE LAMINA	CONTENIDO	ESCALA	CONDICIONES A EVALUAR
MASTER PLAN	L1	IMPLANTACIÓN	Planta de conjunto. Propuesta general y entorno inmediato	LIBRE (*)	Emplazamiento, inserción urbana con el tejido y entorno.
	L2	MASTER PLAN	Planta de conjunto. Sectorización de zonas de Espacio de uso gratuito, mixto y arancelado.	1: 1250	Tratamiento general de la propuesta. Zonificación
	L3	BALANCE DE SUPERFICIES MASTER PLAN	Balance de Superficies por sectores y zonas: de uso gratuito, mixto y arancelado. Superficies por uso específico.	LIBRE (*)	Tratamiento general de la propuesta. Zonificación



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

ARQ	L4	ARQUITECTURA	Por sectores, según proyecto. Plantas, según proyecto. Vistas, según proyecto. Cortes, según proyecto. Se incorporarán el número de láminas que se consideren necesarias. Se nombrarán de la siguiente manera: L4a, L4b, L4n, etc.	1: 500/ 1:250	Arquitectura, accesibilidad, usos, equipamiento, vegetación, etc.
	L5	CROQUIS Y RECORRIDOS	Croquis, renders peatonales y/o aéreas de situaciones urbanas del conjunto y de sectores particulares de interés. Indicar posición en planta de los renders. Mínimo 4	LIBRE (*)	Criterios morfológicos, materialidad, tratamiento de sectores, límites, etc.
	L6	LAMINA LIBRE	Cualquier referencia específica, información que amplíen la idea de la propuesta	LIBRE (*)	
		MEMORIA DESCRIPTIVA	Fuente Arial - Tamaño 11 - interlineado 1 – extensión máxima 2 hojas por Sector	A4-PDF	

\* Cuando la escala sea libre, se deberá incluir referencia de Escala Gráfica

### Criterios generales de la presentación:

TAMAÑO	FORMATO	RESOLUCIÓN/VERSIÓN
A0 APAISADO 841x1189 mm	PDF	150 DPI - Tamaño máximo 3MB por archivo o editable.
	DWG	Versión no mayor a 2021

Todos los oferentes deberán presentar los archivos bajo ambas modalidades: PDF y DWG.  
Todos los archivos electrónicos entregables deberán denominarse AABE\_TECNOPOLIS\_(L1, L2, etc)\_AUTORES

Los archivos .PDF de cada una de las láminas que integren el proyecto deberán entregarse de manera compaginada en un solo archivo.

El archivo .DWG deberá contener toda la información en el Model y cada una de las láminas será una solapa individual en Paper Space, tal cual se indica en archivo:  
"AABE\_TECNOPOLIS\_BASECAD".

### Convenciones gráficas de representación:

Las piezas gráficas de las diversas láminas deben cumplir los siguientes criterios:

- 1) Determinar con línea punteada la zona comprendida por la concesión según el uso específico por sector.



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

- 2) Incluir las Cotas generales y parciales (según lo requiera la escala)
- 3) Denominar cada edificio/espacio de uso
- 4) Indicar en la Planta por donde pasan los Cortes y las Vistas.
- 5) Incorporar el Entorno inmediato, con nombres de calles y avenidas y cualquier lugar de relevancia.
- 6) Verificar el cuerpo y tamaño de las tipografías para que sean legibles, acorde a la escala de presentación (altura mínima sugerida 0.3 cm)
- 7) Dar grafismos a los solados según sean espacio de uso gratuito, mixto y arancelado.
- 8) Las propuestas deberán tomar como archivo base para elaborar sus propuestas: "AABE\_TECNOPOLIS\_BASECAD.dgw".

### 5.6.4- Memoria Descriptiva

#### Convenciones de contenido

La Memoria Descriptiva deberá estar comprendida, en sus diversos capítulos, en los siguientes ítems:

- a) Memoria de Anteproyecto: desde el punto de partida del concepto arquitectónico en cada sector. Indicar Programa básico de necesidades a cubrir por el proyecto de arquitectura. El Programa básico de necesidades a cubrir por el proyecto de arquitectura deberá guardar coherencia con el Plan de Negocio Proyectado.
- b) Cómputo De Superficies: Esquema preliminar con la distribución de los espacios de uso gratuito, mixto y arancelado (cubiertas y semicubiertas, según corresponda), indicando el mix de usos tentativo y los metros cuadrados destinados a cada uno de ellos. (Superficie de áreas locativas). Se tomará especial cuidado al porcentaje de superficies absorbentes propuestas por el oferente.
- c) Memoria Descriptiva del diseño paisajístico: embellecimiento urbano y vegetación propuesta.
- d) Planilla de Equipamiento y Mobiliario urbano: Indicar cantidades, tipos y materialidad.
- e) Memoria de la calidad y tipología de los materiales utilizados. Indicando los materiales y las soluciones técnicas planteadas en la propuesta
- f) Memoria Descriptiva de las soluciones arquitectónicas innovadoras y contemporáneas propuestas.
- g) Memoria Descriptiva de usos y temporalidades: Indicar cómo los espacios locativos y de uso público interactúan en los diferentes rangos horarios en función de los usos propuestos.

### 5.6.5- Plan de tareas (Gantt)

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

Se recomienda considerar que el polígono identificado como "**SECTOR AV. GRAL PAZ**" debe ser inaugurado antes del 1 julio de 2027, a fin de asegurar el cumplimiento del cronograma previsto.

### 5.6.6- Plan de Mantenimiento Preliminar

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

*"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"*



**Agencia de Administración  
de Bienes del Estado**



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

### 5.7- MATRIZ DE EVALUACION

MASTER PLAN GENERAL		40%
PROPUESTA GENERAL	MASTER PLAN Y USOS PROPUESTOS	15
	BALANCE DE SUPERFICIES	15
	MOVILIDAD /PAISAJISMO	10
	EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO	10
PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	DISEÑO GENERAL	15
	ORIGINALIDAD Y RELEVANCIA	10
	INNOVACIÓN CONSTRUCTIVA/ MANTENIMIENTO	5
SUSTENTABILIDAD	CONSUMO ENERGÉTICO	5
	MANEJO DE RESIDUOS	5
INNOVACIÓN	TECNOLOGÍAS INTERACTIVAS	10
TOTAL		100

#### 5.7.1- MASTER PLAN GENERAL – 40%

##### 5.7.1.1- PROPUESTA GENERAL – hasta 50 puntos

###### 5.7.1.1.1- MASTER PLAN Y USOS PROPUESTOS (hasta 15 puntos)

###### Propósito:

Evaluar la coherencia integral del Master Plan, su ajuste al carácter del predio y su capacidad para organizar los usos propuestos sin generar barreras urbanas, garantizando la integración con el entorno, la accesibilidad universal y la armonía visual con el conjunto existente.

###### Parámetros:

- Claridad en la estructuración general del Master Plan.
- Articulación entre áreas funcionales, espacios públicos y corredores peatonales.
- Adecuada relación con edificaciones existentes.
- Mantener y garantizar la escala humana y la armonía visual del conjunto edilicio.
- Evitar la generación de barreras arquitectónicas o interrupciones de flujos peatonales.
- Adecuada lectura visual de conjunto, paisajística y urbana.

###### 5.7.1.1.2- BALANCE DE SUPERFICIES (hasta 15 puntos)

###### Propósito:

Asegurar que la propuesta respete el criterio de compensación edilicia, garantizando que las nuevas edificaciones no superen la superficie en planta baja de las existentes desmontadas, que se incremente la superficie absorbente del predio y que se explice claramente la distribución de superficies según su tipo de uso, priorizando el acceso gratuito al espacio público.

Desglose obligatorio de superficies según modalidad de uso: Uso gratuito-Uso semi-arancelado-Uso arancelado

###### Parámetros:



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

- Cumplimiento estricto del criterio de compensación edilicia: las nuevas construcciones no pueden superar la superficie en planta baja de las edificaciones que se desmonten.
- Reducción comprobada de la ocupación de suelo impermeable y aumento de la superficie absorbente.
- Incorporación y cuantificación precisa de áreas verdes, superficies permeables y estrategias de drenaje.
- Se valorará positivamente la propuesta que incremente la proporción de espacios de uso gratuito respecto de los usos arancelados.
- Respeto de la escala volumétrica, impacto visual y armonía con el conjunto edilicio.

### 5.7.1.1.3- MOVILIDAD / PAISAJISMO (hasta 10 puntos)

#### Propósito:

Promover una circulación clara, segura y accesible, integrada con un paisajismo sostenible que mejore la experiencia del visitante y favorezca la conexión entre los sectores del predio y el entorno urbano.

#### Parámetros:

- Jerarquización de flujos peatonales, ciclistas y vehiculares.
- Rutas accesibles y sin barreras arquitectónicas.
- Diseño paisajístico con vegetación nativa y criterios sostenibles.
- Sombreado, áreas verdes y continuidad ecológica.
- Articulación visual con el conjunto edilicio existente.
- Manejo adecuado del escurrimento y drenaje natural.

### 5.7.1.1.4- EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO (hasta 10 puntos)

#### Propósito:

Garantizar que el espacio público cuente con equipamiento funcional, accesible, sostenible y coherente formalmente con la identidad del predio.

#### Parámetros:

- Móvilario urbano resistente, accesible y de fácil mantenimiento.
- Incorporación de criterios sostenibles: materiales reciclados, energías renovables, eficiencia lumínica (LED, solar).
- Homogeneidad estética y armonía visual con las construcciones circundantes.
- Distribución adecuada según flujos peatonales o actividades del Master Plan.
- Correcta ubicación de papeleras, bancos, mesas, señalética y luminarias.

### 5.7.1.2- PROPUESTA ARQUITECTÓNICA – hasta 30 puntos

#### 5.7.1.2.1- DISEÑO GENERAL (hasta 15 puntos)

#### Propósito:

Evaluar la calidad arquitectónica global, su armonía con el conjunto existente, el respeto por las preexistencias y la integración de la propuesta con el espacio natural.

#### Parámetros:

- Coherencia volumétrica, funcional y formal.
- Respeto por la escala del sitio y armonía visual.



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

- Relación con edificios existentes e instalaciones.
- Permeabilidad visual y espacial.
- Buena resolución de accesos, circulaciones y recorridos dentro del predio.
- Calidad espacial y constructiva de las propuestas.

### 5.7.1.2.2- ORIGINALIDAD Y RELEVANCIA (hasta 10 puntos)

#### **Propósito:**

Fomentar propuestas innovadoras, contemporáneas y sensibles al contexto, que aporten valor cultural y arquitectónico al predio.

#### **Parámetros:**

- Soluciones creativas y pertinentes al espíritu del predio.
- Identidad clara y aporte conceptual significativo.
- Integración respetuosa con las preexistencias.
- Coherencia estética y expresiva.

### 5.7.1.2.3- INNOVACIÓN CONSTRUCTIVA / MANTENIMIENTO (hasta 5 puntos)

#### **Propósito:**

Promover sistemas constructivos eficientes, sostenibles, de bajo impacto y fáciles de mantener, acordes al funcionamiento intensivo del predio.

#### **Parámetros:**

- Sistemas modulares, desmontables o de rápida ejecución.
- Materiales durables y de fácil mantenimiento.
- Estrategias pasivas de climatización.
- Ahorro energético y optimización de recursos constructivos.
- Coherencia con criterios de seguridad y operación del predio.

### 5.7.1.3- SUSTENTABILIDAD – hasta 10 puntos

#### 5.7.1.3.1- CONSUMO ENERGÉTICO (hasta 5 puntos)

#### **Propósito:**

Reducir el impacto ambiental mediante estrategias de eficiencia energética y uso de energías renovables.

#### **Parámetros:**

- Iluminación eficiente (LED, solar).
- Estrategias pasivas (ventilación cruzada, sombreado).
- Equipos de bajo consumo.
- Integración de energías renovables cuando sea posible.

#### 5.7.1.3.2- MANEJO DE RESIDUOS (hasta 5 puntos)

#### **Propósito:**

Garantizar mecanismos adecuados para recolección, separación y manejo sostenible de residuos del predio.

#### **Parámetros:**

- Espacios de recolección diferenciada.
- Estrategias para minimizar residuos.
- Propuesta de contenedores adecuados y accesibles.



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

- Vinculación con programas ambientales del predio.

### **5.7.1.4- INNOVACIÓN – hasta 10 puntos**

#### **5.7.1.4.1- TECNOLOGÍAS INTERACTIVAS (hasta 10 puntos)**

##### **Propósito:**

Asegurar una apuesta por la implementación de tecnologías interactivas, proyecciones multimedia y recursos digitales que enriquecen la experiencia del visitante y posicionen al proyecto como innovador y educativo.

##### **Parámetros:**

- Nivel de inmersividad tecnológica, grado en que las tecnologías interactivas (sensores, pantallas táctiles, AR/VR, mapping, IA generativa, etc.) que aporten una experiencia participativa y no meramente contemplativa.
- Calidad y coherencia de las proyecciones multimedia, pertinencia educativa, nitidez, diseño narrativo, actualización de contenidos y capacidad de integrarse con el recorrido general.
- Escalabilidad y actualización del recurso digital aplicables.
- Valor educativo, claridad de los objetivos pedagógicos, evidencia de que la tecnología refuerza el aprendizaje alineación con la identidad temática del proyecto.



*"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"*

## Agencia de Administración de Bienes del Estado



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA

### Hoja Adicional de Firmas Informe gráfico

Número: IF-2025-134627158-APN-DEO#AABE

CIUDAD DE BUENOS AIRES  
Jueves 4 de Diciembre de 2025

**Referencia:** ANEXO II. CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 24 pagina/s.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE  
Date: 2025.12.04 14:08:31 -03:00

Luciano Paulina  
Director  
Dirección de Ejecución de Operaciones  
Agencia de Administración de Bienes del Estado

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL  
ELECTRONICA - GDE  
Date: 2025.12.04 14:08:33 -03:00



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

### ANEXO III MATRIZ DE EVALUACIÓN

La matriz de evaluación que se detalla a continuación será aplicada exclusivamente a aquellas ofertas que hayan cumplido satisfactoriamente con los antecedentes evaluados en la Etapa 1.

En esta instancia, correspondiente a la Etapa 2, se evaluarán los contenidos sustantivos de cada propuesta, comprendiendo los antecedentes comerciales, el proyecto, el plan de inversión y el canon ofrecido, en función de los criterios y ponderaciones establecidos en el presente pliego.

Las ofertas serán calificadas con un PUNTAJE MÁXIMO TOTAL que irá de UNO (1) a CIEN (100) PUNTOS, conforme al siguiente esquema de ponderación:

PARAMETROS DE EVALUACION		PUNTAJE
I.	Antecedentes	Hasta 10 puntos
II.	Proyecto	Hasta 40 puntos
III.	Plan de inversión	Hasta 30 puntos
IV.	Canon	Hasta 20 puntos
PUNTAJE MÁXIMO TOTAL		100 puntos

#### Metodología:

##### I. Antecedentes (hasta 10 puntos)



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

Se evaluará la experiencia acreditada del oferente en el rubro, a través de la antigüedad que posean los oferentes. Para el caso de las personas jurídicas, se corroborará la antigüedad del objeto social plasmado en el respectivo contrato, estatuto o documento constitutivo debidamente inscripto en el registro correspondiente, comprenda al objeto de la concesión.

En cuanto concierne a las personas humanas, se corroborará su categorización de Actividades Económicas ante la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA).

Para el caso de las U.T., se considerará el promedio no ponderado de la antigüedad de cada uno de los integrantes de la U.T., no pudiendo tener ninguno de sus integrantes una antigüedad menor a 5 años.

La antigüedad computará de la siguiente manera:

I. Antigüedad en el rubro		Puntaje
Excelente	Antigüedad de más de 15 años	Hasta 10 puntos
Bueno	Antigüedad de 10 a 15 años	Hasta 5 puntos
Regular	Antigüedad de 5 a 10 años	3 punto
<b>Puntaje máximo Antecedentes</b>		<b>10 puntos</b>

**Las ofertas presentadas por personas humanas o jurídicas que no cumplan con una antigüedad en el rubro igual o mayor a CINCO (5) años, no serán tenidas en cuenta y se procederá a su desestimación.**

### **II. Proyecto (hasta 40 puntos).**

Este criterio evalúa la calidad integral de la propuesta desde una perspectiva urbanística y arquitectónica, considerando aspectos de diseño, integración con el entorno, originalidad, sostenibilidad y funcionalidad.



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

Se espera que las propuestas no solo cumplan con los requisitos técnicos y normativos, sino que también presenten un valor agregado en términos de creatividad y relevancia urbana.

Parámetros	Subparámetros		Puntaje
Propuesta General	a)	Master Plan y Usos Propuestos	Hasta 6 puntos
	b)	Balance de Superficie	Hasta 6 puntos
	c)	Movilidad / Paisajismo	Hasta 4 puntos
	d)	Equipamiento y Mobiliario	Hasta 4 puntos
Propuesta Arquitectónica	e)	Diseño General	Hasta 6 puntos
	f)	Originalidad y Relevancia	Hasta 4 puntos
	g)	Innovación Constructiva / Mantenimiento	Hasta 2 puntos
Sustentabilidad	h)	Consumo Energético	Hasta 2 puntos
	i)	Manejo de Residuos	Hasta 2 puntos
Innovación	j)	Tecnologías interactivas	Hasta 4 puntos



*"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"*

## Agencia de Administración de Bienes del Estado

Puntaje máximo Proyecto

40 puntos

**Las ofertas que no cumplan con un total de al menos QUINCE (15) puntos en el Puntaje máximo Proyecto, no serán tenidas en cuenta y se procederá a su desestimación.**

### II.a) Master Plan y Usos Propuestos (hasta 6 puntos)

**Propósito:** Evaluar la coherencia integral del Master Plan, su ajuste al carácter del predio y su capacidad para organizar los usos propuestos sin generar barreras urbanas, garantizando la integración con el entorno, la accesibilidad universal y la armonía visual con el conjunto existente.

**Parámetros:**

- Claridad en la estructuración general del Master Plan.
- Articulación entre áreas funcionales, espacios públicos y corredores peatonales
- Mantener y garantizar la escala humana y la armonía visual del conjunto edilicio.
- Evitar la generación de barreras arquitectónicas o interrupciones de flujos peatonales.
- Adecuada lectura visual de conjunto, paisajística y urbana.

### II.b) Balance de Superficie (hasta 6 puntos)

**Propósito:** Asegurar que la propuesta respete el criterio de compensación edilicia, garantizando que las nuevas edificaciones no superen la superficie en planta baja de las existentes desmontadas, que se incremente la superficie absorbente del predio y que se explice claramente la distribución de superficies según su tipo de uso, priorizando el acceso gratuito al espacio público.

Desglose obligatorio de superficies según modalidad de uso: Uso gratuito-Uso semi-arancelado-Uso arancelado

**Parámetros:**



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**

- Cumplimiento estricto del criterio de compensación edilicia: las nuevas construcciones no pueden superar la superficie en planta baja de las edificaciones que se desmonten.
- Reducción comprobada de la ocupación de suelo impermeable y aumento de la superficie absorbente.
- Incorporación y cuantificación precisa de áreas verdes, superficies permeables y estrategias de drenaje.
- Se valorará positivamente la propuesta que incremente la proporción de espacios de uso gratuito respecto de los usos arancelados.
- Respeto de la escala volumétrica, impacto visual y armonía con el conjunto edilicio.

### **II.c) Movilidad / Paisajismo (hasta 4 puntos)**

**Propósito:** Promover una circulación clara, segura y accesible, integrada con un paisajismo sostenible que mejore la experiencia del visitante y favorezca la conexión entre los sectores del predio y el entorno urbano.

#### **Parámetros:**

- Jerarquización de flujos peatonales, ciclistas y vehiculares.
- Rutas accesibles y sin barreras arquitectónicas.
- Diseño paisajístico con vegetación nativa y criterios sostenibles.
- Sombreado, áreas verdes y continuidad ecológica.
- Articulación visual con el conjunto edilicio existente.
- Manejo adecuado del escurrimiento y drenaje natural.

### **II.d) Equipamiento y mobiliario (hasta 4 puntos)**

**Propósito:** Garantizar que el espacio público cuente con equipamiento funcional, accesible, sostenible y coherente formalmente con la identidad del predio.

#### **Parámetros:**



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

- Móvil urbano resistente, accesible y de fácil mantenimiento.
- Incorporación de criterios sostenibles: materiales reciclados, energías renovables, eficiencia lumínica (LED, solar).
- Homogeneidad estética y armonía visual con las construcciones circundantes.
- Distribución adecuada según flujos peatonales o actividades del Master Plan.
- Correcta ubicación de papeleras, bancos, mesas, señalética y luminarias.

### II.e) Diseño General (hasta 8 puntos)

**Propósito:** Evaluar la calidad arquitectónica global, su armonía con el conjunto existente, el respeto por las preexistencias y la integración de la propuesta con el espacio natural.

**Parámetros:**

- Coherencia volumétrica, funcional y formal.
- Respeto por la escala del sitio y armonía visual.
- Relación con edificios existentes e instalaciones.
- Permeabilidad visual y espacial.
- Buena resolución de accesos, circulaciones y recorridos dentro del predio.
- Calidad espacial y constructiva de las propuestas.

### II.f) Originalidad y Relevancia (hasta 4 puntos)

**Propósito:** Fomentar propuestas innovadoras, contemporáneas y sensibles al contexto, que aporten valor cultural y arquitectónico al predio.

**Parámetros:**

- Soluciones creativas y pertinentes al espíritu del predio.
- Identidad clara y aporte conceptual significativo.
- Integración respetuosa con las preexistencias.
- Coherencia estética y expresiva.



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**

### **II.g) Innovación Constructiva / Mantenimiento (hasta 4 puntos)**

**Propósito:** Promover sistemas constructivos eficientes, sostenibles, de bajo impacto y fáciles de mantener, acordes al funcionamiento intensivo del predio.

**Parámetros:**

- Sistemas modulares, desmontables o de rápida ejecución.
- Materiales durables y de fácil mantenimiento.
- Estrategias pasivas de climatización.
- Ahorro energético y optimización de recursos constructivos.
- Coherencia con criterios de seguridad y operación del predio.

### **II.h) Consumo Energético (hasta 2 puntos)**

**Propósito:** Reducir el impacto ambiental mediante estrategias de eficiencia energética y uso de energías renovables.

**Parámetros:**

- Iluminación eficiente (LED, solar).
- Estrategias pasivas (ventilación cruzada, sombreado).
- Equipos de bajo consumo.
- Integración de energías renovables cuando sea posible.

### **II.i) Manejo de residuos (hasta 2 puntos)**

**Propósito:** Garantizar mecanismos adecuados para recolección, separación y manejo sostenible de residuos del predio.

**Parámetros:**



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

- Espacios de recolección diferenciada.
- Estrategias para minimizar residuos.
- Propuesta de contenedores adecuados y accesibles.
- Vinculación con programas ambientales del predio.

### **II.j) Tecnologías interactivas (hasta 4 puntos)**

**Propósito:** Asegurar una apuesta por la implementación de tecnologías interactivas, proyecciones multimedia y recursos digitales que enriquecen la experiencia del visitante y positionen al proyecto como innovador y educativo.

#### **Parámetros:**

- Nivel de inmersividad tecnológica, grado en que las tecnologías interactivas (sensores, pantallas táctiles, AR/VR, mapping, IA generativa, etc.) que aporten una experiencia participativa y no meramente contemplativa.
- Calidad y coherencia de las proyecciones multimedia, pertinencia educativa, nitidez, diseño narrativo, actualización de contenidos y capacidad de integrarse con el recorrido general.
- Escalabilidad y actualización del recurso digital aplicables.
- Valor educativo, claridad de los objetivos pedagógicos, evidencia de que la tecnología refuerza el aprendizaje alineación con la identidad temática del proyecto.

### **III. Plan de inversión (Hasta 30 puntos).**

Se evaluarán las inversiones de las obras propuestas, propiciando la mayor inversión de capital para la puesta en valor del inmueble concesionado. Dicha evaluación se efectuará sobre el Plan de Inversiones presentado de conformidad con lo establecido en el presente Pliego.

Se calificarán los PLANES DE INVERSIÓN asignando entre UNO (1) y TREINTA (30) PUNTOS, mereciendo TREINTA (30) PUNTOS quien presente el MÁXIMO MONTO DE INVERSIÓN OFERTADO.



*"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"*

## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**

A quienes presenten un MONTO TOTAL DE INVERSIÓN OFERTADO menor, se les otorgará el puntaje proporcional de la siguiente forma:

**Monto Total de Inversión Ofertado / Máximo Monto de Inversión Ofertado x 30**

### **IV. Canon (hasta 20 puntos).**

Se evaluará el canon propuesto, propiciando el mayor canon por encima del canon base.

La oferta con el MAYOR CANON OFERTADO sumará VEINTE (20) puntos. El resto de las ofertas suman puntos proporcionalmente de la siguiente forma:

**Canon Ofertado / Mayor Canon Ofertado x 20**

Las ofertas que su canon ofrecido sea inferior a la base en UVAs establecida por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN no serán tenidas en cuenta y se procederá a su desestimación.

### **Orden de mérito:**

Las ofertas que hayan superado los puntajes mínimos exigidos en el presente serán evaluadas de acuerdo con el siguiente esquema de orden de mérito:

**ORDEN DE MÉRITO = Parámetros de evaluación I + II + III + IV.**



"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

## Agencia de Administración de Bienes del Estado

### ANEXO IV

#### ACTA DE INVENTARIO

Entre..... en su carácter de  
"CONCESIONARIO" del inmueble ubicado en....., identificados con CIE....., y la  
AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO representada en este acto por  
....., en su carácter de "CONCEDENTE", convienen en labrar el presente  
Acta INVENTARIO, y con la total conformidad de ambas partes, dejando constancia de la existencia  
de los bienes, según el siguiente detalle:

1.....

2.....

3.....

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

Observaciones (Arreglos o mejoras):

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

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



**Agencia de Administración  
de Bienes del Estado**

**ANEXO V**

**ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO Y OCUPACIÓN DEL INMUEBLE**

Entre..... en ..... su carácter de  
“CONCESIONARIO” del inmueble sito en .....,  
identificado con CIE ....., y la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL  
ESTADO representada en este acto por ....., en su carácter de  
“CONCEDENTE”, convienen en labrar el presente Acta de Comprobación de Estado y Ocupación del  
espacio, y con la total conformidad de ambas partes, dejando constancia de lo que se expresa a  
continuación:

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

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



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

### ANEXO VI

#### DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y CONOCIMIENTO DEL INMUEBLE

El que suscribe, ....., con Documento Nacional de Identidad Nº....., en su carácter de ....., representante de ....., con domicilio real en....., declara bajo juramento haberse hecho presente en el inmueble ubicado en....., de la PROVINCIA DE BUENOS AIRES identificados con CIE ....., objeto del presente proceso identificado como....., a la hora..... del día....., respecto del cual expresa y reconoce tener conocimiento pleno y acabado de sus condiciones, no formulando reparos, reservas, ni observaciones.

Firma: .....

Aclaración: .....

Documento Nacional de Identidad Nº: .....

Domicilio: .....

Teléfono Nº.....

Correo electrónico.....

Carácter: .....

Persona Humana / Jurídica representada: .....

Responsable de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO

Firma: .....

Aclaración: .....

Documento Nacional de Identidad Nº: .....



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

### ANEXO VII

#### ACTAS DE ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

##### **ACTA DE ENTREGA DEL INMUEBLE**

A los ..... días del mes de ..... del año ....., se reúnen en representación de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, el Sr/a. ..... (DNI Nº .....), funcionario de la DIRECCIÓN DE DESPLIEGUE TERRITORIAL, con domicilio en la Avenida Dr. José María Ramos Mejía Nº 1.302 3º piso, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, en adelante “LA AGENCIA”, y ..... (DNI Nº .....), con domicilio en ....., en adelante el “CONCESIONARIO”, y convienen en celebrar el presente ACTA conforme las siguientes consideraciones y cláusulas:

**PRIMERA:** “LA AGENCIA” hace entrega al “CONCESIONARIO” y este recibe de total conformidad en el estado en que se encuentra, libre de ocupantes y con los bienes que se detallan en el **ANEXO IV– ACTA DE INVENTARIO**, que se acompaña y forma parte integrante del presente, , ubicado en ....., identificado con el CIE ..... con una superficie total de .....

**SEGUNDA:** El “CONCESIONARIO” recibe en total conformidad la tenencia del referido inmueble, en el estado en que se encuentra, libre de ocupantes y con los bienes que se detallan en el **ANEXO IV– ACTA DE INVENTARIO**, que se acompaña y forma parte integrante del presente, junto a las llaves del lugar.

De conformidad las partes suscriben DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

##### ACTA DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

A los ..... días del mes de ..... del año ....., se reúnen en representación de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, el Sr/a. ..... (DNI Nº .....), funcionario de la



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

DIRECCIÓN DE DESPLIEGUE TERRITORIAL , con domicilio en la Avenida Dr. José María Ramos Mejía Nº 1.302 3º piso, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, en adelante la “AGENCIA”, y ..... (DNI Nº .....), con domicilio en ..... , en adelante el “CONCESIONARIO”, y convienen en que el “CONCESIONARIO” hace entrega a la “AGENCIA” que recibe en el estado de conservación ..... , libre de ocupantes y con los bienes que se detallan en el ACTA INVENTARIO, que se acompaña y forma parte integrante del presente, inmueble propiedad del ESTADO NACIONAL, ubicado en ..... , identificados con el CIE N° ..... , con una superficie total de ..... , junto a las llaves del lugar.-----

De conformidad las partes suscriben DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.



## **ANEXO VIII**

### **OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**

#### **PERSONAL CONTRATADO:**

Se deja expresa constancia que la totalidad del personal que el CONCESIONARIO empleare, en el marco del cumplimiento de las exigencias contractuales, estará bajo su exclusivo cargo y responsabilidad, así como todo cambio que surja de las modificaciones laborales de sus dependientes, y otras obligaciones que existan o pudieren llegar a existir durante la vigencia del contrato, no teniendo dicho personal, relación de ningún tipo con el ESTADO NACIONAL y/o la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO. A tal efecto, el CONCESIONARIO deberá mantener al día el pago del personal que emplee y deberá dar estricto cumplimiento a las disposiciones sobre legislación del trabajo existente.

El CONCESIONARIO será el único responsable por el pago de los salarios, jornales, cargas sociales y contribuciones patronales, respondiendo, además, por los daños y perjuicios en los casos que pudieran generarse por reclamos judiciales o extrajudiciales que produjere tal incumplimiento, no teniendo el ESTADO NACIONAL y/o AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO responsabilidad alguna por los hechos, actos u omisiones del CONCESIONARIO, estando desligados de todo conflicto o litigio que eventualmente se genere en cuestiones de índole laboral, gremial o sindical entre el CONCESIONARIO y el personal que éste ocupare en forma independiente.

Será de exclusiva responsabilidad del CONCESIONARIO todo accidente de trabajo o enfermedad profesional de su personal o de terceros vinculados con la prestación de tareas tanto durante la ejecución de las obras, como en la explotación comercial del inmueble concesionado, como así también del incumplimiento de las obligaciones que establece la Ley de Riesgos del Trabajo N° 24.557 y normas complementarias y modificatorias, y toda otra normativa que regule o pudiera regular la materia, quedando el ESTADO NACIONAL y/o la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y su personal liberado de toda responsabilidad referida a las situaciones descriptas anteriormente.

El CONCESIONARIO deberá dar cumplimiento a todas las normas nacionales y locales, así como también las reglamentaciones generales y especiales relativas a cuestiones de higiene y seguridad laboral, en lo referente al personal que él dependa.

A su vez, el CONCESIONARIO deberá presentar anualmente respecto de todos los empleados una copia certificada del Formulario 931 de la AGENCIA DE RECAUDACIÓN Y CONTROL ADUANERO (ARCA), y la respectiva acreditación de su pago ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**

TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, mediante correo electrónico dirigido a la casilla crt@bienesdelestado.gob.ar.

En caso de incumplimiento de lo requerido en el presente apartado e intimado por la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS para su cumplimiento, la AABE podrá rescindir el contrato por culpa del CONCESIONARIO, intimándolo al pago del importe equivalente al valor de la garantía de cumplimiento de contrato, conforme lo previsto en el artículo 41 del Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, aprobado por Disposición de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES N° 62 - E/2016.

### **SEGUROS**

Adicionalmente, el CONCESIONARIO deberá contratar y presentar las pólizas de los seguros que se enumeran a continuación, las que deberán ser emitidas por compañías aseguradoras habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, dentro de los DIEZ (10) días hábiles del perfeccionamiento del contrato salvo aquellos que se requieren al momento del inicio de las obras, sin admitir excepción y como requisito indispensable para iniciar la actividad, debiendo presentarlos semestralmente y durante el plazo en que se extienda la Concesión los comprobantes de pago correspondientes a las distintas pólizas.

- Seguro contra Incendio por el término del contrato, endosado a favor de la AGENCIA, por el término del contrato, según valor correspondiente a la contratación de seguro contra incendio, en la suma de PESOS SESENTA MIL MILLONES (\$ 60.000.000.000,- ) establecido por Dictamen de Valor /IF-2025- 134198469-APN-TTN#MEC de fecha 3 de diciembre de 2025.
- Seguro de Responsabilidad Civil Comprensiva, por un monto de PESOS QUINIENTOS MILLONES (\$ 500.000.000.-), por los Daños y Perjuicios que se pudieren causar a terceros por hechos o actos propios, del personal bajo su dependencia y/o por las cosas de que se sirve, donde el CONCESIONARIO incluirá a AABE como asegurado adicional.
- Seguro de Riesgos del Trabajo (ART) que incluya al personal que directa o indirectamente cumpla tareas y/o desarrolle actividades en el inmueble, y que se encuentre amparado en los términos de la Ley N° 24.557, y normas complementarias y modificatorias.
- Seguros de Accidentes Personales con cobertura de muerte e incapacidad total o parcial por un monto mínimo de PESOS VEINTICINCO MILLONES (\$25.000.000.-) que cubra a todo aquel que desarrolle tareas y/o actividades en el inmueble, y no se encuentre amparado en los términos de la Ley N° 24.557, y normas complementarias y modificatorias incluyendo al ESTADO NACIONAL y a "AABE" como beneficiarios en primer término en la medida en que resultasen afectados.
- Seguro de "Todo Riesgo de Construcción y Montaje", que cubra el monto total de la Inversión en Obras prevista para el espacio, incluyendo cobertura contra: riesgos propios de la Obra,



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

accidental, súbito e imprevisto no excluido; incendio, rayo o explosión; terremoto, maremoto, temblor; vendaval, ciclón, y/o tornado; inundación, alza de nivel de aguas, hundimiento de tierras, avalancha; error de diseño; daños materiales por huelga, motín, vandalismo, o conmoción civil; daños por impacto de vehículos terrestres o aéreos; daños por humo; y gastos de remoción de escombros; y equipos de construcción: obradores, plantas de hormigón, andamios, grúas, compresores, generadores, elevadores, soldadoras, y equipamiento de oficinas.

- Seguro contra todo Riesgo sobre obra finalizada, a contratarse en forma previa a la Recepción Provisoria de Obra, donde la suma del riesgo corresponda con el valor de reposición y/o reconstrucción de la obra ejecutada.
- Todo otro seguro que resulte exigible por parte de las autoridades locales o nacionales, en cumplimiento de las actividades que se desarrollarán en los espacios.

NOTA: queda expresamente establecido que la póliza deberá contener Cláusula de No Repetición a favor de la AGENCIA, cuyo texto se transcribe a continuación

*"(Nombre de Cía. De Seguros) renuncia en forma expresa a iniciar toda acción de repetición o de regreso contra el ESTADO NACIONAL, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y la SECRETARÍA DE CULTURA, sus funcionarios y empleados con motivo de las prestaciones dinerarias que se vea obligada a abonar al personal dependiente o ex dependiente de (Nombre del Concesionario), 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."*

El CONCESIONARIO deberá remitir en archivos en formato PDF toda la documentación aludida en el presente apartado, así como todo comprobante o avales correspondientes para acreditar el cumplimiento de las obligaciones referidas, a la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, mediante correo electrónico dirigido a la casilla crt@bienesdelestado.gob.ar.

La falta de presentación de la documentación referida en presente apartado dentro del plazo establecido, será causal de rescisión del contrato de concesión de uso por culpa del CONCESIONARIO, en caso de no tener justificación alguna.



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

### ANEXO IX

#### CONVENIO INTEREMPRESARIO O CONSORCIAL

Entre \_\_\_\_\_, con domicilio en la calle \_\_\_\_\_, representada en este acto por \_\_\_\_\_ DNI \_\_\_\_\_, en lo sucesivo designada “\_\_\_\_\_”; \_\_\_\_\_, con domicilio en la calle \_\_\_\_\_, representada en este acto por \_\_\_\_\_ DNI \_\_\_\_\_, en lo sucesivo designada “\_\_\_\_\_”; \_\_\_\_\_”; XXXXXX, etc.

*(Consignar razón social de cada empresa integrante del consorcio, su domicilio y los datos del representante legal de cada una de ellas con facultades suficientes para suscribir el convenio)*

#### Y CONSIDERANDO:

Que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO ha publicado el llamado a la Contratación identificada como 392-0102-SPU25, en adelante el “PROCEDIMIENTO”, tendiente a otorgar la Concesión de Uso para explotación comercial de UN (1) inmueble ubicado en UN (1) inmueble propiedad del ESTADO NACIONAL en jurisdicción de la SECRETARÍA DE CULTURA ubicado en la calle J. Bautista de la Salle S/N, de la Localidad de VILLA MARTELLI, Partido de VICENTE LÓPEZ, Provincia de BUENOS AIRES, identificado catastralmente como Partido: 110 - Circunscripción: IV - Sección: I - Fracción: I - Parcelas: 1C (parte), Parcela 2 (parte) y Parcela 4A (parte) vinculado al CIE 0600079433/47, que cuenta con una superficie total aproximada de terreno de QUINIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (509.759,79 m<sup>2</sup>), de acuerdo con lo establecido en el PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES identificado como....., que integra la documentación del referido Llamado.

Que Las Partes están interesadas y se comprometen a presentar una Oferta conjunta en la Contratación para desarrollar, en forma asociada, el uso y la explotación de la administración comercial del inmueble referido precedentemente.

Que han llegado a un acuerdo sobre todas las responsabilidades y condiciones necesarias y suficientes para cumplir cabalmente con las exigencias de la documentación de la Contratación.

Por ello las Partes convienen:

#### **PRIMERA: PRESENTACIÓN DE OFERTA.**

Las Partes se obligan a presentar una Oferta conjunta en el marco de la Contratación identificada como 392-0102-SPU25 Concesión de Uso para explotación comercial inmueble ubicado VILLA MARTELLI.



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**

### **SEGUNDA: OBLIGACIONES A CONTRAER CON LA AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO Y RESPONSABILIDADES SOLIDARIA:**

Las Partes asumen en forma irrevocable, la responsabilidad solidaria, ilimitada y principal frente a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, por la totalidad de las obligaciones derivadas de la Licitación, del Pliego, de la Oferta presentada y en caso de resultar adjudicatarias por todas las que se deriven del Contrato y por el completo cumplimiento de las obligaciones objeto de la Concesión de Uso.

Las personas que se presenten agrupadas asumiendo, en caso de resultar adjudicatarias, el compromiso de constituirse en una UT, además de presentar la documentación que corresponda de la previamente señalada, deberá acompañar junto con la oferta lo siguiente:

1. Poder emitido por las personas que conformaran la UT o sus representantes legales en favor de uno de ellos, mediante el cual se acrediten sus facultades para suscribir la oferta y actuar en su representación desde el momento de la presentación de la propuesta hasta el dictado del acto de finalización del procedimiento.
2. Declaración jurada suscripta por las personas que conformaran la UT o sus representantes legales, en la que conste lo siguiente:
  - 2.1. El compromiso de constituirse legalmente como tal, en caso de resultar adjudicatarias, de modo previo a la notificación de la orden de compra o firma del contrato respectivo.
  - 2.2. El compromiso expreso de responsabilidad principal, solidaria e ilimitada de todas y cada una de las personas agrupadas, por el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes del procedimiento de selección y del contrato.
  - 2.3. El compromiso de mantener la vigencia de la UT por un plazo no menor al fijado para el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes del contrato.
  - 2.4. El compromiso de no introducir modificaciones en el estatuto de la UT, ni en el de las personas jurídicas que la integraren, que importe una alteración de la responsabilidad, sin la aprobación previa del organismo contratante.
  - 2.5. El compromiso de actuar exclusivamente bajo la representación unificada en todos los aspectos concernientes al contrato.
3. Documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos específicos previstos en los PBCP. En dichos pliegos se determinará si tales requisitos deben ser cumplidos individualmente por cada uno de los integrantes o en conjunto por todos ellos.

Una vez presentada la oferta, las UT no podrá modificar su integración, es decir, cambiar, aumentar y/o disminuir el número de personas que las compondrán, y en caso de ser contratadas no podrá



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**

hacerlo hasta el cumplimiento total de las obligaciones emergentes del contrato, excepto conformidad expresa del organismo contratante.

Los oferentes extranjeros, además de presentar la documentación que corresponda de la previamente señalada, deberá n acompañar junto con la oferta la siguiente documentación:

**1.- Las personas humanas:**

1.1. Copia fiel del pasaporte o documento de identificación del país de origen en caso de no poseer pasaporte, la que deberá ser legible y completa, y escaneada de su original.

1.2. Copia fiel del formulario de inscripción en el ente tributario del país de origen o constancia equivalente, la que deberá ser legible y completa, y escaneada de su original.

**2.- Las personas jurídicas:**

2.1. Documentación que acredite la constitución de la persona jurídica conforme a las normas que rijan la creación de dichas instituciones, la que deberá ser legible, completa y escaneada de su original.

2.2. Documentación que acredite la personería (mandato, acta de asamblea en el que se lo designe como representante de la entidad respectiva, etc.) del apoderado o mandatario que actúe e en representación de la entidad respectiva, la que deberá ser legible, completa y escaneada de su original.

2.3. Copia fiel del formulario de inscripción en el ente tributario del país de origen o constancia equivalente, la que deberá ser legible, completa y escaneada de su original.

Por tanto, las Partes acuerdan que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá exigir a cualquiera de ellas el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes del Pliego, del Contrato y/o de los documentos que puedan suscribirse en consecuencia, sin que obste a este derecho ni sea oponible a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO cualquier estipulación posterior en contrario que las partes pudieran convenir.

### **TERCERA: COMPROMISOS EN CUANTO A LAS CONDICIONES DE CONSTITUCIÓN DE LA U.T.**

En caso de resultar adjudicatarias en el marco de la Contratación identificada como las Partes se obligan a:

3.1. Suscribir y registrar en un plazo no mayor a DIEZ (10) días hábiles contados a partir de la notificación del Acto Administrativo de Adjudicación, un CONTRATO DE UNIÓN TRANSITORIA – U.T., de conformidad con la normativa vigente aplicable, y asimismo a cumplir con todos los requisitos formales de inscripción conforme el Organismo de Registro correspondiente.



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**

3.2. Mantener vigente la constitución de la U.T. por todo el plazo de vigencia de la Concesión, y hasta tanto se hayan cumplido todas las obligaciones emergentes del Contrato a suscribirse en dicho marco.

3.3. No introducir, durante el plazo de vigencia de la Concesión, modificaciones en los estatutos de las empresas integrantes, que importen una alteración de la responsabilidad, sin la aprobación previa y expresa de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

### **CUARTA: PARTICIPACIÓN DE CADA INTEGRANTE EN LA U.T. - DESIGNACIÓN DE INTEGRANTE LÍDER.**

4.1. Las Partes acuerdan que cada integrante tendrá la siguiente participación en la U.T. a conformar:      % y      %, etc., y que la responsabilidad será de conformidad con lo establecido en la CLÁUSULA SEGUNDA del presente.

4.2. Las Partes designan a “.....” como el integrante líder de la U.T. a conformar.

### **QUINTA: UNIFICACIÓN DE PERSONERÍA.**

Las Partes unifican personería, a los efectos de la Contratación y para el caso de resultar adjudicatarias, designando como único representante legal al Sr./Sra.....DNI..... .

### **SEXTA: DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA DE LA U.T.**

Las Partes acuerdan que la U.T. a conformar operará de acuerdo a las siguientes condiciones en lo que respecta a lo técnico y administrativo.....  
.....

### **SÉPTIMA: DOMICILIO.**

A todos los efectos de esta Contratación, y en particular de lo estipulado en la Cláusula Tercera del presente, Las Partes unifican domicilio especial en..... de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Bajo las cláusulas precedentes, luego leídas y ratificadas se suscriben, en carácter de declaración jurada ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, uno para cada uno de los integrantes y la restante para su presentación en la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO para su incorporación en la Oferta de la Contratación, en la ....., a los ..... días del mes de ..... de.....



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

### ANEXO A

### PLANILLA DE COTIZACIÓN

#### **Concurso Público de Etapa Múltiple Nº 392-0006-CPU25**

El que suscribe.....

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

DETALLE	VALOR DE LA UVA A CONSIDERAR POR EL OFERENTE	Canon mensual ofertado en Pesos	Canon mensual ofertado en UVAS	Canon ofertado por los 300 meses de duración de la contratación (en UVAS)	Canon ofertado por los 300 meses de duración de la contratación (en PESOS)
Concesión de Uso y explotación comercial de un (1) Inmueble ubicado en la calle J. Bautista de la Salle S/N, de la Localidad de	<b>Se consigna el Valor de la UVA Banco Central de la República Argentina al momento de la suscripción del PBYCP en la suma de PESOS MIL</b>				



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

VILLA MARTELLI, Partido de VICENTE LOPEZ, Provincia de BUENOS AIRES	SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS (\$ 1.674,77), de fecha 9 de diciembre de 2025.					
---	--	--	--	--	--	--

TOTAL DE UVAS OFERTADOS POR LOS 300 MESES DE  
CONTRATACIÓN:.....

TOTAL DE PESOS OFERTADOS POR LOS 300 MESES DE  
CONTRATACIÓN:.....

Firma del oferente

ACLARACIÓN DE FIRMA Y CARGO .....

LUGAR Y FECHA: .....



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

### ANEXO B

#### DECLARACIÓN JURADA PROGRAMA DE INTEGRIDAD

LEY N° 27.401

##### Datos del declarante:

Razón Social:

CUIT/NIT:

##### Programa de Integridad

¿Posee un Programa de Integridad adecuado en los términos de la Ley N° 27.401?

(Marque con una X donde corresponda)

SÍ                  NO

\*La opción “no” implica la declaración expresa de la inexistencia del Programa de Integridad, en los términos de la Ley N° 27.401.

Si su respuesta fue Sí:

¿Su Programa fue el resultado de una evaluación de riesgos previa realizada a ese efecto?

(Marque con una X donde corresponda)

SÍ                  NO

¿Su Programa contiene un código de ética o de conducta, o políticas y procedimientos de integridad aplicables a todos los directores, administradores y empleados, independientemente del cargo o función ejercidos, que guíen la planificación y ejecución de sus tareas o labores de forma tal de prevenir la comisión de los delitos contemplados en la Ley N° 27.401?

(Marque con una X donde corresponda)

SÍ                  NO

¿Su Programa contiene reglas y procedimientos específicos para prevenir ilícitos en el ámbito de concursos y procesos licitatorios, en la ejecución de contratos administrativos o en cualquier otra interacción con el sector público?

(Marque con una X donde corresponda)

SÍ                  NO



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

¿Su Programa prevé la realización de capacitaciones periódicas sobre el Programa de Integridad a directores, administradores y empleados?

(Marque con una X donde corresponda)

SÍ            NO

¿Existe algún apartado del sitio web oficial de la organización donde se consigne información sobre las principales características y elementos del Programa?

(Marque con una X donde corresponda)

SÍ            NO

En caso afirmativo indique el enlace de acceso:

¿Posee folletos, catálogos u otros documentos oficiales que detallen las características del Programa?

(Marque con una X donde corresponda)

SÍ            NO

¿Posee su Programa de Integridad alguno de los siguientes elementos?

(Marque con una X donde corresponda)

ELEMENTOS	SI	NO
Análisis periódico de riesgos y la consecuente adaptación del Programa de Integridad		
Apoyo visible e inequívoco al Programa de Integridad por parte de la alta dirección y gerencia		
Canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos		
Política de protección de denunciantes contra represalias		
Sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las		



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

violaciones del código de ética o conducta		
Procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios, incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios, al momento de contratar sus servicios durante la relación comercial		
Debida diligencia durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones, para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades en las personas jurídicas involucradas		
Monitoreo y evaluación continua de la efectividad del Programa de Integridad Responsable interno a cargo del desarrollo, coordinación y supervisión del Programa de Integridad Otros		

En función del artículo 3º del Decreto N° 277/18, la presente declaración jurada se realiza al sólo efecto de acreditar la existencia de un Programa de Integridad conforme las previsiones de los artículos 22 y 23 de la Ley N° 27.401 como parte integrante de la oferta en la contratación.

---

Firma

---

Aclaración

---

Fecha y lugar

*"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"*



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**

**ANEXO C INSTRUCTIVO E-RECAUDA. SISTEMA DE RECAUDACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN  
PÚBLICA NACIONAL ALQUILER: Servicio Administrativo y Técnico 2% / GARANTIA**



"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

## Agencia de Administración de Bienes del Estado



### GUÍA PRÁCTICA PARA EL USO DE E-RECAUDA ALQUILER: Servicio Administrativo y Técnico 2% / GARANTIA

**E-Recauda** es el sistema mediante el cual se pueden abonar de manera rápida y sencilla las deudas contraídas con el Estado Nacional, tanto para personas físicas, Jurídicas, así como Organismos Públicos.

#### IMPOR TANTE

un intermediario puede gestionar su boleta de pago

#### GENERAR BOLETAS @Recauda

<https://erecauda.mecon.gov.ar>

##### CON CLAVE FISCAL

genera **VEP** (pago electrónico Red Banelco, Link o interbanking), **Código QR** (billeteras electrónicas habilitadas), **Boleta de pago** (presencial Bancos, Pago Fácil, Rapipago etc. o de manera on line a través de la Plataforma Provincia Net)

si es la primera vez que ingresa al sistema, deberá realizar por única vez el trámite de autorización, que será válido tanto para usted como para terceros.

##### SIN CLAVE FISCAL

solo genera **Boletas de pago o Código QR**

ingresar haciendo **CLICK** en  
**SIN CLAVE FISCAL**

Ingresar a [www.afip.gov.ar](http://www.afip.gov.ar)

1



2



3



4



5



CLICK AQUÍ

CLICK AQUÍ

Seleccionar del listado a la persona para la cual quiere operar en e-Recauda y luego presionar **BUSCAR**



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

**ALQUILER: Servicio Administrativo y Técnico 2% / GARANTIA - 1**

**GUÍA PRÁCTICA PARA EL USO DE E-RECAUDA**



### Acerca del Sitio

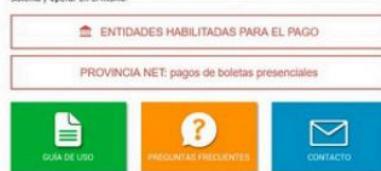
En el marco del gobierno electrónico, el eRecauda tiene como objetivo permitir al Contribuyente/Deudor, a partir de un Único Portal, generar sus propios comprobantes para el pago, con el fin de cumplir sus obligaciones con el Estado Nacional, representado en los distintos Ministerios u Organismos que lo componen.

Luego de completar una serie de datos correspondientes al concepto de pago, el Contribuyente/Deudor podrá optar por la generación de:

- Un Volante Electrónico de Pago (VEP), para posteriormente ser pagado en forma electrónica a través de una determinada entidad de pago (Red Banca, Red LINK, o Interbanking)
- Un Código QR, para posteriormente ser pagado a través de una billetera electrónica habilitada (e-Pagos, Mercado Pago, entre otras)
- Una Boleta de Pago (BP) para su impresión y posterior pago presencial en una entidad bancaria o no bancaria adherida al Sistema

### Cómo utilizar eRecauda

Para más información puede consultar la guía de uso, en la cual se describe como ingresar al sistema y operar en él mismo.



**CON CLAVE FISCAL**



**SIN CLAVE FISCAL**

## IMPORTANTE

ENTIDAD RECEPTORA AABE

→ **CAMPOS OBLIGATORIOS**



**1** Presionar el desplegable y seleccionar el código 205 (Agencia de Administración de Bienes del Estado)

Generar Comprobante para Pago

**2** Presionar el desplegable y seleccionar el código 205 (Agencia de Administración de Bienes del Estado)

**3**



**4**



"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

## Agencia de Administración de Bienes del Estado

**ALQUILER: Servicio Administrativo y Técnico 2% / GARANTIA - 2**

**GUÍA PRÁCTICA PARA EL USO DE E-RECAUDA**

**1** Seleccionar el Concepto

**2** Ingresar la opción por la cual desea realizar el pago

**3** Continuar

**1** Colocar su CUIL o CUIT y presionar la flecha.  
**Contribuyente o Deudor:** es quien tiene la obligación de pago  
**Obligado/Usuario:** es quien ingresa al sistema a bajar la boleta. Puede o no ser usted.

**2** Ingresar el importe (sin puntos)

**CAMPOS NO OBLIGATORIOS**  
**Documento de Instrucción:** Información brindada a Usted por AABE u otro Organismo - Puede adjuntar un pdf hasta 5 MB

**1** Colocar su CUIL o CUIT y presionar la flecha.  
**Contribuyente o Deudor:** es quien tiene la obligación de pago  
**Obligado/Usuario:** es quien ingresa al sistema a bajar la boleta. Puede o no ser usted.

**2** Ingresar el importe (sin puntos)

**CAMPOS NO OBLIGATORIOS**  
**Norma de Respaldo:** Número y año de la Norma, brindado por AABE u otro Organismo, por la cual se realiza el pago.

**OBSERVACIONES** en caso de que quieras hacer una aclaración adicional.

**NO PRESIONAR CONTINUAR HASTA HABER COMPLETADO TODAS LAS SOLAPAS**



"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

## Agencia de Administración de Bienes del Estado

**ALQUILER: Servicio Administrativo  
y Técnico 2% / GARANTIA - 3**

**GUÍA PRÁCTICA PARA EL USO DE E-RECAUDA**

The screenshot shows the 'e-Recauda' interface for generating a payment receipt. The top navigation bar includes 'Usuario Andónico | Salir'. Below it, the title 'Generación de Comprobante para Pago' is displayed. The process is divided into three steps: 1. Seleccionar el Concepto, 2. Complete los Datos, and 3. Genera el Comprobante. Step 2 is highlighted with a green box. The 'Datos de Contacto' section is active, showing fields for 'Teléfono' and 'Correo Electrónico', both of which are blurred. Other sections like 'Datos Generales' and 'Datos Específicos' are shown below.

**1** Completar tus datos de contacto.

The screenshot shows the 'e-Recauda' interface for generating a payment receipt. The top navigation bar includes 'Usuario Andónico | Salir'. Below it, the title 'Generación de Comprobante para Pago' is displayed. The process is divided into three steps: 1. Seleccionar el Concepto, 2. Complete los Datos, and 3. Genera el Comprobante. Step 2 is highlighted with a green box. The 'Datos Específicos' section is active, showing fields for 'País' (Argentina), 'Provincia' (blurred), 'Localidad' (blurred), 'Dirección' (blurred), and 'Período' (with 'Nuevo' and 'Eliminar' buttons). Annotations numbered 1 through 5 point to specific fields: 1 points to the 'País' field; 2 points to the 'Nuevo' button in the 'Período' section; 3 points to the 'Nuevo' and 'Eliminar' buttons in the 'Período' section; 4 points to the 'Número de Contrato/Referencia' field; and 5 points to the 'Continuar >' button at the bottom right.

**Datos específicos:**  
del inmueble  
sobre el cual genera  
la boleta.

**CAMPOS NO  
OBLIGATORIOS**

**Nombre  
denominación:**  
motivo del Contrato:  
Alquiler

**1** Completar los datos del inmueble  
datos OBLIGATORIOS

**2** Nuevo  
Seleccionar tantas veces como  
meses quieras pagar.

**3** Completar con el mes y año

**4** Completar nº contrato

**5** Continuar una vez completados los campos obligatorios de las tres solapas

*"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"*



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**



"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

## Agencia de Administración de Bienes del Estado

**ALQUILER: Servicio Administrativo  
y Técnico 2% / GARANTIA - 4**

**GUÍA PRÁCTICA PARA EL USO DE E-RECAUDA**

1. Seleccionar el Concepto    2. Complete los Datos    3. Generar el Comprobante

Entidad Receptora de los Fondos: Agencia de Administración de Bienes del Estado  
Entidad Ordenante: Agencia de Administración de Bienes del Estado  
Concepto: ALQUILERES - Servicio adm. y técnico(2%)  
Contribuyente / Deudor: CUIT/CUIL/CDI  
Denominación:  
Obligado / Usuario:  
Denominación:  
Moneda de Pago: PESO ARGENTINO  
Importe de Pago: 1.000,00

Modo de Pago / Entidad de Pago  
 Generar Boleta de Pago     Generar QR (Billetera Electrónica) 1 Tildar según corresponda

2 Ingresar el código que indica arriba  
ingrese el código Se carga automáticamente

- Al abonar avisar al cajero el impuesto OSIRIS 6272. En caso de generar una boleta de pago imprimir la misma para su cobro en impresora láser caso contrario se dificulta la lectura del código en el Banco.

### IMPORTANTE

**LOS PAGOS SE ACREDITAN ENTRE 48 Y 72 HS. INDEPENDIENTEMENTE DE LA ENTIDAD BANCARIA.**  
LA FECHA DE CADUCIDAD DE LA BOLETA SE CALCULA PARTIR DE LA FECHA DE EMISIÓN DE LA MISMA, PUEDE NO COINCIDIR CON LA FECHA DEL VENCIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN. EN CASO DE CADUCIDAD, DEBERÁ GENERAR UNA NUEVA BOLETA.

**@Recauda** entidades habilitadas para pago



SI TENÉS ALGUNA DUDA, PODÉS ESCRIBIR A  
[cobranzas@bienesdelestado.gob.ar](mailto:cobranzas@bienesdelestado.gob.ar)



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

### ANEXO D

#### REQUISITOS PARA CONFECCIONAR SEGUROS

- 1) Póliza electrónica vigente.
- 2) La Póliza debe especificar la ubicación del riesgo y número/ubicación de los inmuebles asegurado, según surge del contrato respectivo.
- 3) La Póliza debe estar endosada a favor de AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO como Asegurado o Coasegurado.
- 4) 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 AABE plazo perentorio, en caso de su aplicación.

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



*"2025- Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"*

## Agencia de Administración de Bienes del Estado

### ANEXO E

#### **MODELO FORMULARIO DIGITAL DECLARACIÓN JURADA DE INTERESES DEL DECRETO** **202/2017**

Formulario Digital: CAMPOS		
Etiqueta	Obligatorio	Lógica desencadenante / Observaciones
I. Datos del declarante		
Apellido/s y Nombre/s del firmante	SI	Se autocompleta con datos usuario TAD
CUIT/CUIL del firmante	SI	Se autocompleta con datos usuario TAD
Carácter del firmante	SI	Se despliega tabla de opciones "Carácter del firmante"
Especificar carácter del firmante	NO	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Otro" en Carácter del firmante



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

Organismo o entidad donde se presenta la DJI	SI	Se despliega tabla de opciones "Organismo o entidad donde se presenta la DJI"
Especificar organismo o entidad donde se presenta la DJI	NO	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Otro" en Organismo o entidad donde se presenta la DJI
Tipo de procedimiento o trámite	SI	Se despliega tabla de opciones "Tipo de procedimiento o trámite"
Especificar tipo de procedimiento	NO	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Otro" en Tipo de procedimiento
Número de procedimiento o trámite	SI	Campo de texto libre.
Número de expediente GDE (en caso de ser diferente del número de procedimiento o trámite)	NO	Campo de texto libre.
Tipo de declarante	SI	Se despliega tabla de opciones "Tipo de declarante"
Especificar tipo de declarante	NO	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Otro" en Tipo de declarante
<b>PERSONA HUMANA</b>		Se habilita en caso de seleccionar "Persona humana" en Tipo de declarante
Apellido/s y Nombre/s	SI	Campo de texto libre.
CUIT/CUIL	SI	Campo de texto libre.



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

<b>PERSONA JURÍDICA</b>		Se habilita en caso de seleccionar "Persona jurídica" en Tipo de declarante
Razón social / Denominación	SI	Campo de texto libre.
CUIT	SI	Campo de texto libre.
<b>SUCESIÓN/CONDOMINIO/FIDEICOMISO/SH/OTRO</b>		Se habilita en caso de seleccionar "Sucesión", "Condominio", "Fideicomiso", "Sociedad de Hecho" u "Otro" en Tipo de declarante
Nombre / Razón social / Denominación	SI	Campo de texto libre.
CUIT	SI	Campo de texto libre.
<b>II. Declaración jurada de vínculos</b>		
¿Tiene vinculación con una persona que desempeñe alguna de las funciones enunciadas en los artículos 1º y 2º del Decreto 202/2017?	SI	Se despliega tabla de opciones "Declaración jurada de vínculos". En caso de SI pasa a sección "III. Detalle de vínculos", en caso de NO pasa a sección "IV. Firma declaración jurada"
<b>III. Detalle de vínculos (persona humana)</b>		Se habilita en caso de seleccionar "PERSONA HUMANA" en Tipo de declarante y "SI" en Declaración jurada de vínculos
Funcionario/a vinculado/a	SI	Se despliega tabla de opciones "Funcionario/a vinculado/a". (Contiene "repetición" para casos de más de un vínculo).



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

Nombres del funcionario/a	SI	Campo de texto libre.
Apellidos del funcionario/a	SI	Campo de texto libre.
Cargo del funcionario/a	SI	Campo de texto libre.
Jurisdicción/Organismo/Ente del funcionario/a	SI	Se despliega tabla de opciones "Jurisdicción/Organismo/Ente del funcionario/a"
Especificar Jurisdicción/Organismo/ Ente del funcionario/a	NO	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Otro" en Jurisdicción/Organismo/Ente del funcionario/a
Tipo de vinculo	SI	Se despliega tabla de opciones "Tipo de Vinculo"
Detalle Razón Social / Denominación	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Sociedad o comunidad" en Tipo de vinculo
Detalle CUIT	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Sociedad o comunidad" en Tipo de vinculo
Detalle qué parentesco existe concretamente.	SI	Se despliega tabla de "Parentesco". Se habilita en caso de seleccionar "Parentesco por consanguinidad dentro del cuarto grado y segundo de afinidad" en Tipo de vínculo
Proporcione carátula, nº de expediente, fuero, jurisdicción, juzgado y secretaría intervenientes.	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Pleito pendiente" en Tipo de vínculo



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

Indicar motivo de deuda y monto	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Ser deudor" en Tipo de vínculo
Indicar motivo de acreencia y monto	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Ser acreedor" en Tipo de vínculo
Indicar tipo de beneficio y monto estimado.	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Haber recibido beneficios de importancia de parte del funcionario/a" en Tipo de vínculo
III. Detalle de vinculos (persona jurídica, sucesión, condominio, fideicomiso, sociedad de hecho u otro)		Se habilita en caso de seleccionar "PERSONA JURÍDICA" o "SUCESIÓN/ CONDOMINIO/ FIDEICOMISO/ SH/ OTRO" en Tipo de declarante y "SI" en Declaración jurada de vinculos
Persona humana o jurídica con el vínculo	SI	Se despliega tabla de opciones "Persona humana o jurídica con el vínculo". (Contiene "repetición" para casos de más de un vínculo).
Detalle Razón Social de sociedad controlante	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Sociedad controlante" en Persona humana o jurídica con el vínculo
Detalle CUIT de sociedad controlante	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Sociedad controlante" en Persona humana o jurídica con el vínculo
Detalle Razón Social de Sociedad controlada	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Sociedad controlada" en Persona humana o



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

		jurídica con el vínculo
Detalle CUIT de Sociedad controlada	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Sociedad controlada" en Persona humana o jurídica con el vínculo
Detalle Razón Social de Sociedad con interés directo en los resultados económicos o financieros de la declarante	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Sociedades con interés directo en los resultados económicos o financieros de la declarante" en Persona humana o jurídica con el vínculo
Detalle CUIT de Sociedad con interés directo en los resultados económicos o financieros de la declarante	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Sociedades con interés directo en los resultados económicos o financieros de la declarante" en Persona humana o jurídica con el vínculo
Detalle Nombre y Apellido de Director	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Director" en Persona humana o jurídica con el vínculo
Detalle CUIT/CUIL de Director	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Director" en Persona humana o jurídica con el vínculo
Detalle Nombre y Apellido de Representante legal	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Representante legal" en Persona humana o jurídica con el vínculo
Detalle CUIT/CUIL de Representante legal	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

		"Representante legal" en Persona humana o jurídica con el vínculo
Detalle Nombre y Apellido de Socio o accionista con participación suficiente para formar la voluntad social	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Socio o accionista con participación suficiente para formar la voluntad social" en Persona humana o jurídica con el vínculo
Detalle CUIT/CUIL de Socio o accionista con participación suficiente para formar la voluntad social	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Socio o accionista con participación suficiente para formar la voluntad social" en Persona humana o jurídica con el vínculo
Detalle Nombre y Apellido de Accionista o socio con más del 5% del capital social en sociedad sujeta a oferta pública	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Accionista o socio con más del 5% del capital social en sociedad sujeta a oferta pública" en Persona humana o jurídica con el vínculo
Detalle CUIT/CUIL de Accionista o socio con más del 5% del capital social en sociedad sujeta a oferta pública	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Accionista o socio con más del 5% del capital social en sociedad sujeta a oferta pública" en Persona humana o jurídica con el vínculo
Funcionario/a vinculado/a (a persona jurídica, sucesión, condominio, fideicomiso, sociedad de hecho u otro)	SI	Se despliega tabla de opciones "Funcionario/a vinculado/a". (Contiene "repetición" para casos de más de un vínculo).
Nombres del funcionario/a	SI	Campo de texto libre.



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

Apellidos del funcionario/a	SI	Campo de texto libre.
Cargo del funcionario/a	SI	Campo de texto libre.
Jurisdicción/Organismo/Ente del funcionario/a	SI	Se despliega tabla de opciones "Jurisdicción/Organismo/Ente del funcionario/a"
Especificar Jurisdicción/Organismo/Ente del funcionario/a	NO	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Otro" en Jurisdicción/Organismo/ Ente del funcionario/a
Tipo de vínculo	SI	Se despliega tabla de opciones "Tipo de Vínculo"
Detalle Razón Social / Denominación	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Sociedad o comunidad" en Tipo de vínculo
Detalle CUIT	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Sociedad o comunidad" en Tipo de vínculo
Detalle qué parentesco existe concretamente.	SI	Se despliega tabla de "Parentesco". Se habilita en caso de seleccionar "Parentesco por consanguinidad dentro del cuarto grado y segundo de afinidad" en Tipo de vínculo
Proporcione carátula, nº de expediente, fuero, jurisdicción, juzgado y secretaría intervenientes.	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Pleito pendiente" en Tipo de vínculo
Indicar motivo de deuda y monto	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Ser deudor" en Tipo de vínculo



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

Indicar motivo de acreencia y monto	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Ser acreedor" en Tipo de vínculo
Indicar tipo de beneficio y monto estimado.	SI	Campo de texto libre. Se habilita en caso de seleccionar "Haber recibido beneficios de importancia de parte del funcionario/a" en Tipo de vínculo
Información adicional, aclaraciones y observaciones	NO	Campo de texto libre para que el/la declarante brinde mayor información sobre los vínculos declarados
<b>IV. Declaración Jurada</b>		
Estoy en conocimiento de que la falsedad en la información consignada en este formulario será considerada una falta de máxima gravedad a los efectos que correspondan en los regímenes sancionatorios aplicables.	SI	Recuadro para tildar
Estoy en conocimiento de que la declaración negativa de vinculaciones con los funcionarios y funcionarias establecidos en los artículos 1º y 2º del Decreto 202/217 implica la declaración expresa de la inexistencia de tales vinculaciones.	SI	Recuadro para tildar
Declaro bajo juramento que todos los datos consignados son verdaderos y que cuando declaro información de terceros he realizado las debidas diligencias para averiguar su veracidad.	SI	Recuadro para tildar



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

### Formulario Digital: TABLAS DE OPCIONES DESPLEGABLES

#### Carácter del firmante:

- por nombre propio
- representante legal
- otro

#### Organismo o entidad donde se presenta la DJI:

Aplicar tabla vigente en formularios GDE. Agregar opción de "otro" en caso de no estar contenida la opción en la tabla vigente.

#### Tipo de procedimiento o trámite:

- compra de bienes y servicios
- contratación de obra pública
- licencia
- permiso
- autorización
- habilitación
- derecho real sobre un bien de dominio público del Estado
- derecho real sobre un bien de dominio privado del Estado
- otro

#### Tipo de declarante:

- persona humana
- persona jurídica
- sucesión
- condominio
- fideicomiso
- sociedad de hecho
- otro

#### Declaración jurada de vínculos:

- SI
- NO



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

### Funcionario/a vinculado/a:

- Presidente/a de la Nación
- Vicepresidente/a de la Nación
- Jefe/a de Gabinete de Ministros
- Ministro/a
- Autoridad con rango de ministro/a del Poder Ejecutivo Nacional
- Autoridad competente para decidir con rango inferior a ministro/a

### Jurisdicción/Organismo/Ente del funcionario/a:

Aplicar tabla vigente en formularios GDE. Agregar opción de "otro" en caso de no estar contenida la opción en la tabla vigente.

### Tipo de vínculo:

- Sociedad o comunidad
- Parentesco por consanguinidad dentro del cuarto grado y segundo de afinidad
- Pleito pendiente
- Ser deudor
- Ser acreedor
- Haber recibido beneficios de importancia de parte del funcionario/a
- Amistad pública

### Persona humana o jurídica con el vínculo:

- Persona jurídica (marcar esta opción si el vínculo a declarar es directo de la persona jurídica declarante)
- Sociedad controlante (marcar esta opción si el vínculo a declarar es indirecto por una controlante de la persona jurídica declarante)
- Sociedad controlada (marcar esta opción si el vínculo a declarar es indirecto por una controlada de la persona jurídica declarante)
- Sociedad con interés directo en los resultados económicos o financieros de la declarante (marcar esta opción si el vínculo a declarar es indirecto por una sociedad vinculada a la persona jurídica declarante)
- Director
- Representante legal
- Socio o accionista con participación suficiente para formar la voluntad social
- Accionista o socio con más del 5% del capital social en sociedad sujeta a oferta pública



## **ANEXO F**

### **PACTO DE INTEGRIDAD**

Tanto el firmante, como esta AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, asignan importancia prioritaria a la presentación de propuestas en un entorno libre, imparcial, transparente, competitivo y no sujeto a abuso.

LAS PARTES se comprometen a mantener el uso adecuado de los recursos accedidos siguiendo las reglas de ética e integridad de los procesos.

LAS PARTES declaran estar en conocimiento de las unidades de gestión que participan de esta tramitación, así como de los nombres de los funcionarios intervenientes antes, durante y después de la tramitación propiciada.

LAS PARTES son conscientes del presente pacto de integridad, así como las sanciones previstas en caso de incumplimiento. En este sentido, deberá ser informado cualquier intento de perturbación, irregularidad o distorsión en el desarrollo de la tramitación, antes, durante y después del desarrollo del procedimiento de contratación.

LAS PARTES acuerdan que el presente pacto tendrá vigencia antes, durante y después del proceso en trato.

1. A tales efectos, LAS PARTES confirman que:

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

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

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



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**

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

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

I) Lograr el objeto del acto.

II) Lograr cambios sustanciales en el contrato / acto u otro, ya sea ajustando el precio, las especificaciones, los plazos o cualquier otro componente importante que afecte los principios de concurrencia, igualdad o transparencia.

III) Lograr que sean aprobados por servidores públicos o por el interventor del contrato (o por su personal) resultados por debajo de los parámetros propuestos y pactados con la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

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

V) Inducir a un funcionario a quebrantar sus deberes oficiales de cualquier otra manera. Los oferentes comprenden la importancia material de estos compromisos para la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y su seriedad.

VI) Incursionar en actividades vinculadas al lavado de activos y financiación del terrorismo.

### **2. Relación con terceros.**

Este Pacto de Integridad, así como nuestro Código de Ética y Conducta deberán ser cumplidos por los terceros que realicen actividades con esta Agencia.

Aquellos que comparten nuestros valores y aceptan nuestra política serán los candidatos idóneos para el acto en trato.

### **3. Desarrollo de Actividades.**

LAS PARTES desarrollarán sus actividades en base a los principios éticos de comportamiento y se comprometen a tomar las medidas necesarias a fin de que este compromiso de no soborno y cumplimiento de las normas aplicables sea acatado por todos sus directivos, gerentes, contratados y empleados. A tales fines, este Pacto de Integridad deberá ser difundido, habilitando los canales de denuncia existentes entre sus dependientes y por otra parte serán adheridos al Pacto de Integridad



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**

los subcontratistas y terceros que trabajan con ellos, sobre los que recaerá la responsabilidad que les corresponda según sus acciones.

### **4. Compromisos de esta Agencia.**

Los funcionarios o asesores de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO también confirman que:

- (a) no han solicitado ni aceptado, ni solicitarán ni aceptarán, de manera directa o a través de terceros, ningún pago u otro favor por parte de los participantes a cambio de favorecerlos en la obtención o retención del acto o contrato de que se trate.
- (b) se comprometen a mantener un trato transparente e igualitario entre los participantes del procedimiento, evitando generar situaciones que propicien un trato preferencial hacia alguno de ellos.
- (c) publicarán toda la información necesaria y oportuna de tipo técnico, legal y administrativo relacionada con el acto o contratación de que se trate.

Esto incluye la abstención de pedir o aceptar cualquier pago u otro favor de manera directa o a través de terceros, a cambio de:

- 1) Diseñar un acto / o proyecto de manera que ofrezca ventajas indebidas.
- 2) Dar ventajas indebidas.
- 3) Aprobar cambios sustanciales en el acto o contrato como por ejemplo ajustes en el precio, en las especificaciones, en los plazos o cualquier otro componente importante que afecte los principios de concurrencia, igualdad o transparencia.
- 4) Aprobar resultados por debajo de los parámetros propuestos y/o pactados.
- 5) Abstenerse de monitorear apropiadamente la ejecución del acto o contrato, de informar sobre violaciones de especificaciones del contrato u otras formas de incumplimiento o de hacer plenamente responsable al contratista de sus obligaciones legales.

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO funciona en cumplimiento del Código de Ética y de conducta, en concordancia con los reglamentos, manuales y protocolos aplicables, dentro de los parámetros orientados a fortalecer la transparencia y objetividad de sus gestiones.

No obstante, en caso de que cualquiera de los firmantes del presente detectase irregularidades con posterioridad a la firma del Pacto de Integridad, lo denunciará inmediatamente ante las autoridades



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**

correspondientes; ello sin perjuicio de hacer uso de los medios de impugnación previstos en la normativa aplicable.

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

### **5. Denuncias.**

Con la finalidad de salvaguardar el cumplimiento de este pacto de integridad, los funcionarios, la contraparte, y en definitiva cualquier persona que tome conocimiento del incumplimiento de las condiciones aquí acordadas, deberá denunciar ante la OFICINA ANTICORRUPCIÓN cualquier irregularidad, ilícito o circunstancia contraria a la ética pública o a la transparencia de la que tome conocimiento en el marco de su participación en el proceso de que se trate.

### **6. Canales de Denuncias.**

Adicionalmente, la AABE mantiene habilitados los siguientes canales de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros.

- Email: [info@bienesdelestado.gob.ar](mailto:info@bienesdelestado.gob.ar) o [anticorrucion@jus.gov.ar](mailto:anticorrucion@jus.gov.ar)
- Portal Web - Trámites TAD – SOLICITAR DENUNCIA:

<https://www.argentina.gob.ar/bienesdelestado/tramitesaabe>; o Sitio Web OA:

<http://denuncias.anticorrucion.gob.ar/>

- Presencial: por ante la Dirección de Atención al Ciudadano y Gestión Documental o la Coordinación de Admisión y Derivación de Denuncias de la OA (25 de Mayo 544, C1002ABL, Ciudad Autónoma de Buenos Aires).

En caso de tratarse de denuncias con reserva de identidad en AABE, la misma será receptada por el Auditor Interno;

El presente Pacto de Integridad fija como sanción ante su incumplimiento por parte de la contraparte del acto que se trate, su exclusión en el procedimiento, y el inmediato informe a los organismos correspondientes para poner en marcha los restantes procedimientos sancionatorios aplicables.



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**

Asimismo, se deberá tener en cuenta el "Régimen de Responsabilidad Penal" aplicable a toda persona jurídica privada o estatal con capital extranjero o nacional, con participación estatal o no normado por la Ley No. 27.401.

En caso de incumplimientos por parte de los funcionarios públicos, serán aplicables las sanciones dispuestas en los regímenes disciplinarios y penales correspondientes.

Los firmantes acuerdan que, en caso de presentarse una denuncia sobre incumplimiento de los compromisos asumidos en el presente Pacto, se comprometen a poner a disposición de la Oficina Anticorrupción, sin omisión alguna, toda la información que ésta solicite.

### **7. Riesgos.**

El firmante declara que ha analizado debidamente los riesgos del proceso del cual forma parte, así como sus condiciones y circunstancias.

FIRMA

ACLARACIÓN



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

### ANEXO G

#### **MODELO DE CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO**

Entre la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, representada en este acto por el Sr....., DNI Nº....., en su carácter de..... con domicilio en la Avenida Dr. José María Ramos Mejía Nº 1302, piso....., de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, en adelante el "CONCEDENTE" por una parte y, por la otra, el Sr....., representada en este acto por ..... DNI Nº....., en su carácter de....., con facultades suficientes para la suscripción del presente instrumento, conforme surge de la documentación que adjunta y que el presentante declara bajo juramento se encuentra vigente en todos sus términos, con domicilio en....., en adelante el "CONCESIONARIO", convienen en celebrar el presente Contrato de Concesión de Uso que se regirá por las siguientes cláusulas:

#### **PRIMERA: OBJETO.**

La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en uso de las facultades expresas otorgadas por los Decretos Nros. 1.382/12, 1.416/13, y 2.670/15, y dentro del marco normativo del Decreto Nº 1.023/01 y su Reglamentario Nº 1.030/16, sus modificatorios y/complementarias ha adjudicado al CONCESIONARIO, mediante el Procedimiento de Contratación identificado como ....., la Concesión de Uso y Explotación Comercial del inmueble propiedad del ESTADO NACIONAL, en jurisdicción de la SECRETARÍA DE CULTURA ubicado en la calle J. Bautista de la Salle S/N, de la Localidad de VILLA MARTELLI, Partido de VICENTE LÓPEZ, Provincia de BUENOS AIRES, identificado catastralmente como Partido: 110 - Circunscripción: IV - Sección: I - Fracción: I - Parcelas: 1C (parte), Parcela 2 (parte) y Parcela 4A (parte) vinculado al CIE 0600079433/47, que cuenta con su superficie total aproximada de terreno de QUINIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (509.759,79 m<sup>2</sup>), conforme delimitación establecida en el PLANO-2025-133894898- APN-DNSRYI#AABE, que como ANEXO I – CROQUIS Y UBICACIÓN DEL INMUEBLE, forma parte integrante del presente contrato.

#### **SEGUNDA: DESTINO DE LA CONCESIÓN**

La presente contratación tiene por objeto la concesión de uso y explotación comercial del inmueble, con destino específico al desarrollo de actividades recreativas, de esparcimiento, ocio y recreación, pudiendo incorporarse, en carácter complementario, propuestas deportivas no competitivas, acciones culturales, talleres, juegos, programas de integración comunitaria y demás actividades



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

conexas que resulten compatibles con dicha finalidad.

El proyecto integral a desarrollar, incluyendo su denominación comercial y/o institucional, deberá ser sometido a la conformidad previa y aprobación expresa de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), en los términos de la normativa aplicable y de las condiciones establecidas en el presente Pliego.

La intervención edilicia, proyecto y/o actividad que el requirente desarrolle en el inmueble deberán realizarse acorde a las normativas vigentes en materia urbana y ambiental, a nivel municipal, provincial y nacional, debiendo someterse a consideración de las autoridades de competencia y de acuerdo con los lineamientos establecidos en el **ANEXO II- CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN**.

Queda a exclusiva cuenta y cargo del CONCESIONARIO la gestión, obtención y observancia de los permisos previos y futuros que sean necesarios para el desarrollo de la actividad que realice el CONCESIONARIO en el inmueble, siendo causal de rescisión por culpa del CONCESIONARIO la no obtención de las mismas y su consecuente ejecución de Garantía de Cumplimiento de contrato.

### TERCERA: PLAZO DE VIGENCIA DE LA CONCESIÓN.

La presente Concesión se otorga por el plazo de TRESCIENTOS (300) meses contados desde el..... hasta ..... prorrogable por un plazo de DOCE (12) meses.

Será facultad de esta Agencia optar por otorgar una prórroga, tal como lo expresa el artículo 12 del Decreto Nº 1023/01 y el artículo 100 del REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE CONTRATACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN NACIONAL aprobado por medio del Decreto Nº 1030/16.

La concesión tendrá vigencia desde la suscripción del Contrato hasta la finalización del plazo indicado o el vencimiento de su prórroga, fecha a partir de la cual el "CONCESIONARIO" tendrá DIEZ (10) días hábiles para reintegrar el Inmueble totalmente desocupado, libre de enseres y personas, en buen estado de aseo, limpieza y conservación

### CUARTA: CANON DE LA CONCESIÓN. FORMA Y PLAZO DE PAGO - DIFERIMIENTO DE PAGO.

El CONCESIONARIO tiene un diferimiento de pago de TREINTA (30) meses contados desde la suscripción del contrato en virtud de las obligaciones a cargo del CONCESIONARIO vinculadas con las elevadas inversiones que requiere una obra de tal envergadura, independientemente del proyecto que resulte adjudicado y la obtención de las habilitaciones correspondientes para el inicio del proyecto y ejecución de las obras.

Es responsabilidad del CONCESIONARIO obtener las habilitaciones y permisos correspondientes para la explotación comercial objeto de la presente contratación, siendo causal de rescisión por culpa



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

del CONCESIONARIO la no obtención de las mismas y su consecuente ejecución de Garantía de Cumplimiento de contrato.

Se conviene que el CONCESIONARIO deberá abonar por la presente contratación un MONTO TOTAL ..... dividido en DOSCIENTOS SETENTA (270) cuotas mensuales y consecutivas, cuyo valor al momento del pago será determinado conforme el precio fijado para la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA o la entidad que en el futuro la reemplace, para el último día hábil del mes previo al vencimiento.

El "CONCESIONARIO" abonará mensualmente un monto de ..... UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO ( ..... UVAS) a partir del mes treinta y uno de suscripto el contrato de concesión de uso, debiendo encontrarse acreditados los pagos efectuados hasta el día 10 de cada mes, considerando el CONCESIONARIO los plazos de acreditación de cada forma de pago en particular. El canon mensual será abonado, por el CONCESIONARIO, íntegramente en la cuenta recaudadora de la TESORERÍA GENERAL DE LA NACIÓN ( Ente receptor de fondos el SAF 999), consignando como entidad ordenante a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (SAF 205), abierta en el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA, a través del Sistema de Recaudación de la Administración Pública, mediante la generación de un Volante Electrónico de Pago o Boleta de Pago, para ser pagados en entidades bancarias según Anexo D. Instructivo E-Recauda. Sistema De Recaudación De La Administración Pública Nacional. ALQUILERES – CONTRATOS ONEROSOS - CONCESIONES - PPU – 1.

Adicionalmente, el CONCESIONARIO deberá abonar a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO el DOS POR CIENTO (2%) del valor del CANON OFRECIDO mensual actualizado, prorrateado al momento de cada pago mensual, en concepto de servicios administrativos y técnicos prestados por esa Agencia, conforme lo establecido a través de la Resolución AABE N° 73 de fecha 13 de abril de 2022 (RESFC- 2022-73-APN-AABE#JGM).

El pago de la comisión será íntegramente cancelado en la cuenta recaudadora de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (S.A.F. 205) abierta en el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA, a través del Sistema de Recaudación de la Administración Pública (E-Recauda), mediante la generación de un Volante Electrónico de Pago o Boleta de Pago, para ser pagados en entidades bancarias, conforme instructivo incorporado al presente como **ANEXO C - INSTRUCTIVO E-RECAUDA. SISTEMA DE RECAUDACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA NACIONAL. ALQUILER: Servicio Administrativo y Técnico 2% / GARANTIA.**

### **QUINTA: GASTOS, IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS.**

Serán a cargo del CONCESIONARIO el pago de todos los servicios, impuestos, tasas y



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

contribuciones municipales que recaigan sobre el inmueble concesionado, como así también las tasas, aranceles o gravámenes que surjan como derivación del desarrollo de las actividades y/o sobre las condiciones de funcionamiento y habilitación al uso del inmueble.

En particular, el CONCESIONARIO deberá tomar a su cargo y realizar, a su propio costo, todas las acciones y gestiones que resulten necesarias para obtener la habilitación al uso del inmueble conforme el destino o actividad prevista en el marco de su explotación comercial, y en un todo de acuerdo con la normativa local vigente en la materia.

En tal sentido, el CONCESIONARIO deberá hacerse cargo del pago de toda tasa, derecho o servicio municipal vinculado a operativos de control perimetral destinados a garantizar la seguridad del predio y su entorno, la fiscalización frente a actividad ambulante no autorizada, la limpieza del espacio público circundante y la ordenación del tránsito peatonal y vehicular.

Asimismo, el CONCESIONARIO deberá abonar los derechos, tasas y demás gastos que resulten asociados a la conexión y/o provisión de las instalaciones de servicios de energía eléctrica, gas natural, agua corriente y saneamiento cloacal, Internet, Telefonía, transmisión de datos, u otros, según corresponda.

El CONCESIONARIO deberá presentar la documentación respaldatoria de los pagos y habilitaciones mencionados ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO mediante correo electrónico dirigido a la casilla [crt@bienesdelestado.gob.ar](mailto:crt@bienesdelestado.gob.ar).

Por lo expuesto, el CONCESIONARIO deberá presentar:

- Dentro de los SESENTA (60) días hábiles contados desde la recepción definitiva de las obras y luego en forma anual, durante el plazo de la concesión: copia certificada del documento correspondiente a la habilitación al uso del inmueble, vigente para el período en cuestión y conforme el destino previsto, emitida por la autoridad de aplicación competente.
- Anualmente: copias certificadas de los comprobantes de pago de todos los servicios, impuestos, tasas y contribuciones locales y nacionales que pesen sobre la actividad desarrollada, incluyendo, en su caso, aquellos vinculados a operativos de control perimetral, seguridad, fiscalización de actividad ambulante, limpieza del espacio público y tránsito.

El CONCESIONARIO será el único responsable del pago de todos los servicios y conceptos detallados precedentemente, dejando libre de toda responsabilidad al ESTADO NACIONAL y a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

La falta de presentación de la documentación referida en el presente apartado dentro del plazo establecido será causal de rescisión del contrato de concesión de uso, salvo que medie justificación



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

suficiente.

### SEXTA: SEGUROS A CONTRATAR.

El "CONCESIONARIO" deberá contratar y presentar las pólizas de los seguros que se enumeran a continuación, emitidas por compañías aseguradoras habilitadas por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, dentro de los DIEZ (10) días hábiles de perfeccionado el presente contrato, sin admitir excepción y como requisito indispensable para iniciar la actividad, debiendo presentar, con posterioridad, los comprobantes de pago semestralmente y durante el plazo en que se extienda la Concesión, correspondientes a las distintas pólizas:

- Seguro contra incendio por el término del contrato, endosado a favor de la AGENCIA, según lo establecido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, mediante Dictamen de Valor identificado como/IF-2025-134198469-APN-TTN#MEC de fecha 3 de diciembre de 2025, en la suma de en la suma de PESOS SESENTA MIL MILLONES (\$60.000.000.000,- ).
- Seguro de Responsabilidad Civil Comprensiva, por un monto de PESOS CIEN MILLONES (\$100.000.000.-), por los Daños y Perjuicios que se pudieren causar a terceros por hechos o actos propios, del personal bajo su dependencia y/o por las cosas de que se sirve, donde el CONCESIONARIO incluirá a AABE como asegurado adicional.
- Seguro de Riesgos del Trabajo (ART) que incluya al personal que directa o indirectamente cumpla tareas y/o desarrolle actividades en el inmueble, y que se encuentre amparado en los términos de la Ley Nº 24.557, y normas complementarias y modificatorias.
- Seguros de Accidentes Personales con cobertura de muerte e incapacidad total o parcial por un monto mínimo de PESOS VEINTICINCO MILLONES (\$25.000.000.-) que cubra a todo aquel que desarrolle tareas y/o actividades en el inmueble, y no se encuentre amparado en los términos de la Ley Nº 24.557, y normas complementarias y modificatorias incluyendo al ESTADO NACIONAL y a "AABE" como beneficiarios en primer término en la medida en que resultasen afectados.
- Todo otro seguro que resulte exigible por parte de las autoridades locales o nacionales, en cumplimiento de las actividades que se desarrollarán en el inmueble.

NOTA: queda expresamente establecido que la póliza deberá contener Cláusula de No Repetición a favor de la AGENCIA, cuyo texto se transcribe a continuación:

*"(Nombre de Cía. De Seguros) renuncia en forma expresa a iniciar toda acción de repetición o de regreso contra el ESTADO NACIONAL, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, sus funcionarios y empleados con motivo de las prestaciones dinerarias que se vea*



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

*obligada a abonar al personal dependiente o ex dependiente de (Nombre del Concesionario), 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."*

El "CONCESIONARIO" deberá remitir en archivos en formato PDF toda la documentación aludida en el presente apartado, así como todo comprobante o avales correspondientes para acreditar el cumplimiento de las obligaciones referidas, a la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, mediante correo electrónico dirigido a la casilla crt@bienesdelestado.gob.ar.

La falta de presentación de la documentación referida en presente apartado dentro del plazo establecido, será causal de rescisión del presente contrato de concesión de uso, por culpa de "CONCESIONARIO", en caso de que no tener justificación alguna.

### **SÉPTIMA: PERSONAL CONTRATADO.**

La totalidad del personal que el "CONCESIONARIO" empleare, en el marco del cumplimiento de las exigencias contractuales, estará bajo su exclusivo cargo y responsabilidad, así como todo cambio que surja de las modificaciones laborales de sus dependientes, y otras obligaciones que existan o pudieren llegar a existir durante la vigencia del contrato, no teniendo dicho personal, relación de ningún tipo con el ESTADO NACIONAL y/o la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

A tal efecto, el "CONCESIONARIO" deberá mantener al día el pago del personal que emplee y deberá dar estricto cumplimiento a las disposiciones sobre legislación del trabajo existente.

El "CONCESIONARIO" será el único responsable por el pago de los salarios, jornales, cargas sociales y contribuciones patronales, respondiendo, además, por los daños y perjuicios en los casos que pudieren generarse por reclamos judiciales o extrajudiciales que produjere tal incumplimiento, no teniendo el ESTADO NACIONAL y/o AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO responsabilidad alguna por los hechos, actos u omisiones del CONCESIONARIO, estando desligados de todo conflicto o litigio que eventualmente se genere en cuestiones de índole laboral, gremial o sindical entre el "CONCESIONARIO" y el personal que éste ocupare en forma independiente.

Será de exclusiva responsabilidad del "CONCESIONARIO" todo accidente de trabajo o enfermedad profesional de su personal o de terceros vinculados con la prestación de tareas tanto durante la ejecución de mejoras, como en la explotación comercial del inmueble concesionado, como así también del incumplimiento de las obligaciones que establece la Ley de Riesgos del Trabajo N° 24.557 y normas complementarias y modificatorias, y toda otra normativa que regule o pudiera regular la materia, quedando el ESTADO NACIONAL y/o la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO y su personal liberado de toda responsabilidad referida a las situaciones descriptas anteriormente.



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**

El “CONCESIONARIO” deberá dar cumplimiento a todas las normas nacionales y locales, así como también las reglamentaciones generales y especiales relativas a cuestiones de higiene y seguridad laboral, en lo referente al personal que él dependa.

A su vez, el CONCESIONARIO deberá presentar anualmente respecto de todos los empleados una copia certificada del Formulario 931 de la AGENCIA DE RECAUDACIÓN Y CONTROL ADUANERO (ARCA), y la respectiva acreditación de su pago ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, mediante correo electrónico dirigido a la casilla [crt@bienesdelestado.gob.ar](mailto:crt@bienesdelestado.gob.ar).

En caso de incumplimiento de lo requerido en el presente apartado e intimado por la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS para su cumplimiento, el “CONCEDENTE” podrá rescindir el contrato por culpa del “CONCESIONARIO”, intimándolo al pago del importe equivalente al valor de la garantía de cumplimiento de contrato, conforme lo previsto en el artículo 41 del Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional, aprobado por Disposición de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES Nº 62 - E/2016.

### **OCTAVA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.**

Dentro del plazo de CINCO (5) días hábiles de firmado el contrato, el “CONCESIONARIO” deberá integrar la garantía de cumplimiento del contrato, equivalente a monto de DIECIOCHO (18) meses de canon ofertado, conforme lo previsto en el Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, cuyo texto ordenado fue aprobado por la Resolución AABE Nº 177/22 (RESFC-2022-177-APN-AABE#JGM) de fecha 16 julio de 2022 y su modificatoria.

Dicha garantía deberá ser consultada mediante un seguro de caución, a instancias de una póliza emitida por una compañía de seguros, aprobada por la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN, extendida a favor de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

La póliza deberá estar firmada por una autoridad de la compañía aseguradora emisora, con poder suficiente y su firma certificada por Escribano Público, con legalización por el Colegio respectivo cuando el domicilio de emisión de la compañía se encuentre en una jurisdicción distinta a la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

La póliza deberá ser presentada en la DIRECCIÓN DE COMPRAS, CONTRATACIONES Y SUBASTAS, al correo electrónico [subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar](mailto:subastasyconcesiones@bienesdelestado.gob.ar)

Vencido dicho plazo sin haberse constituido, habiéndose cursado la intimación correspondiente por la UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES para su cumplimiento, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el contrato por culpa del CONCESIONARIO, intimándolo al pago del importe equivalente al valor de la mencionada garantía, conforme lo previsto en el artículo 41 del Manual de Procedimiento del Régimen de Contrataciones



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

de la Administración Nacional, aprobado por Disposición de la OFICINA NACIONAL DE CONTRATACIONES Nº 62 – E/2016.

El “CONCESIONARIO” deberá actualizar anualmente esta garantía, tomando como monto de referencia la cantidad total de UVAS adjudicadas al valor del último día hábil previo al mes de actualización conforme el valor que establezca el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, o la entidad que en el futuro lo reemplace, para las UVAS.

La garantía actualizada deberá ser presentada por el “CONCESIONARIO” ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de esta Agencia, contactándose previamente al correo electrónico: crt@bienesdelesado.gob.ar.

Esta garantía no reconocerá interés alguno y será reintegrada al “CONCESIONARIO” dentro de los DIEZ (10) días hábiles de concluido el presente contrato, ello previa verificación de parte de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO del estricto cumplimiento de la totalidad de las obligaciones asumidas por parte del “CONCESIONARIO”.

El incumplimiento de presentación de la garantía en los términos antes indicados será considerado como causal de rescisión por culpa del “CONCESIONARIO” e implicará la pérdida de la garantía de cumplimiento del contrato, en proporción al período que reste para su cumplimiento, sin perjuicio de aplicación en su caso, de las multas y sanciones que correspondan, quedando obligado a indemnizar los perjuicios ocasionados, que sean consecuencia de circunstancias imputables al “CONCESIONARIO”.

### **NOVENA: CONDICIONES DEL INMUEBLE. RESTRICCIONES EN CUANTO AL USO.**

El “CONCESIONARIO” recibe el inmueble concesionado en el estado de conservación que se encuentra, conforme el detalle de los Anexos correspondientes al Pliego de Bases y Condiciones Particulares identificados como **ANEXO VI – DECLARACIÓN JURADA DE VISITA Y CONOCIMIENTO DEL INMUEBLE** y **ANEXO V- ACTA DE COMPROBACIÓN DE ESTADO Y OCUPACIÓN DEL INMUEBLE**, que forman parte integrante del presente Contrato.

El “CONCESIONARIO” deberá utilizar el inmueble conforme al detalle del Anexo correspondiente al Pliego de Bases y Condiciones Particulares identificado como **ANEXO II - CARÁCTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN**, que forman parte integrante del presente contrato.

### **DÉCIMA: MANTENIMIENTO E INSPECCIÓN DEL INMUEBLE.**

El “CONCESIONARIO” deberá mantener el inmueble en perfectas condiciones de higiene, seguridad, conservación y mantenimiento y, en su caso, efectuar regularmente los trabajos de mantenimiento y



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

preservación que correspondan, de modo de garantizar adecuadas condiciones de uso del inmueble, conforme el destino previsto.

La DIRECCIÓN DE DESPLIEGUE TERRITORIAL de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO realizará regularmente inspecciones al inmueble a los fines de verificar sus condiciones de uso, su estado de conservación y mantenimiento, el cumplimiento de las obligaciones, asumidas en el marco de la Concesión y de la normativa vigente en materia de uso, construcción y condiciones laborales y de higiene y seguridad en el inmueble, a cuyo fin podrá requerir toda la documentación que acredite dicho cumplimiento. En todas las oportunidades que se estime pertinente la realización de inspecciones, el "CONCESIONARIO" deberá permitir el acceso del personal de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO en forma inmediata, y sin más trámite.

Una vez efectuada la inspección del inmueble concesionado, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, a instancias de la DIRECCIÓN DE DESPLIEGUE TERRITORIAL, emitirá un informe en el que se expedirá sobre el estado de este, el que podrá ser calificado como: Bueno, Regular o Malo.

Si el estado inmueble es calificado como Regular, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO intimará al "CONCESIONARIO" a realizar las reparaciones necesarias, fijándole un plazo determinado para su ejecución.

Vencido el plazo otorgado para realizar las reparaciones del inmueble, sin que estas se hayan realizado, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el Contrato de Concesión de Uso por incumplimiento.

Si el estado del inmueble es calificado como Malo, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO intimará al "CONCESIONARIO" a ejecutar las reparaciones necesarias, fijándole el plazo para hacerlo y le aplicará una multa diaria. Según lo previsto en la cláusula de Penalidades, del CERO CON CINCUENTA por ciento (0.5%) del valor del canon vigente al mes en que se constatare la penalidad.

Vencido el plazo otorgado para realizar las reparaciones al inmueble, sin que estas se hayan realizado, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá rescindir el Contrato de Concesión de Uso por incumplimiento.

Se deja expresamente establecido que toda constatación realizada por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, y/o por personal que se designe a tal efecto o por cualquier Organismo Oficial con Poder de Policía con competencia en materia de verificación del cumplimiento de las obligaciones contempladas en los acápite precedentes donde se constatare incumplimientos o infracciones en la que incurriera el "CONCESIONARIO" respecto a la normativa



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**

nacional, provincial y/o municipal vigente, será causal de rescisión del contrato por exclusiva culpa del "CONCESIONARIO".

### **DÉCIMA PRIMERA: RESPONSABILIDAD POR DETERIOROS Y POR DAÑOS.**

El "CONCESIONARIO" será responsable en todos los casos de los deterioros ocasionados en el inmueble objeto de la concesión, así como por todas las consecuencias mediatas o inmediatas de accidentes, perjuicios o cualquier otra eventualidad derivada del uso del mismo, ya sea ocasionada por él, por las personas a su cargo, por terceros o por las cosas que en el inmueble se encuentren o tenga bajo su cuidado, y que sean sufridos por terceros y/o ESTADO NACIONAL, todo ello con el alcance previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación, obligándose a mantener indemne al ESTADO NACIONAL – AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO por reclamos o contingencias de cualquier naturaleza originadas en cualquiera de las etapas de cumplimiento del contrato.

### **DÉCIMA SEGUNDA: CUSTODIA DEL INMUEBLE.**

El "CONCESIONARIO" se compromete a cuidar que el inmueble no sea usurpado por terceros. En caso de usurpación, deberá iniciar, a su cuenta, costo y riesgo, las acciones judiciales tendientes al desalojo y comunicar detalladamente tales circunstancias a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, dentro de los CINCO (5) días hábiles de producido el hecho. El "CONCESIONARIO" asume a su cargo expresamente el pago del canon establecido en el presente durante el tiempo en que perduren dichas circunstancias.

### **DÉCIMA TERCERA: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA DEL CONTRATO.**

Queda absolutamente prohibido al CONCESIONARIO transferir o ceder el Contrato de Concesión de Uso, subcontratar, o cambiar el rubro o destino de explotación determinado en el presente contrato, sin la autorización previa y expresa de parte de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

En caso contrario, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO tendrá derecho a rescindir el presente Contrato de Concesión por culpa del CONCESIONARIO, sin derecho a reclamo ni indemnización alguna por parte del mismo ni de los terceros involucrados, siendo responsable exclusivamente el CONCESIONARIO de los daños y perjuicios que de dicho incumplimiento se deriven. Esta limitación no impide la posibilidad de sublocar parcialmente la ejecución del diseño, la arquitectura, la construcción, el mantenimiento y/o la explotación comercial del espacio concedido. Sin perjuicio de ello, el CONCESIONARIO no se exime de responsabilidad primaria y de su correcta ejecución en tiempo y forma del cumplimiento del contrato, siendo asimismo responsable por cualquier daño y/o perjuicio que el sublocatario pudiera ejecutar.



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**

### **DÉCIMA CUARTA: MORA EN LOS PAGOS.**

El incumplimiento de cualquiera de los pagos en el plazo y forma establecidos en el presente marco, implicará la mora automática de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial y devengará un interés moratorio igual a una vez la tasa Activa Promedio del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA para las operaciones de descuentos de documentos comerciales más un interés punitorio igual a una vez la tasa activa promedio del BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA para las operaciones de descuentos de documentos comerciales.

En el supuesto de que el “CONCESIONARIO” incurriere en el incumplimiento en tiempo y forma, en el pago del canon respectivo o la Comisión por Servicios Administrativos Técnicos prestados por la AABE, en TRES (3) períodos mensuales consecutivos, o CINCO (5) alternados durante toda la vigencia del contrato, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO quedará facultada, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, a rescindir Contrato de Concesión de Uso sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial alguna, debiendo el “CONCESIONARIO” restituir el inmueble dentro de los DIEZ (10) días corridos de notificada tal rescisión. Asimismo, en dicho caso, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO se reserva el derecho de iniciar las acciones legales correspondientes.

Si se rescindiera el contrato, por culpa del “CONCESIONARIO”, los intereses y multas devengados hasta la fecha de rescisión, se liquidará sin perjuicio de la pérdida simultánea del depósito de garantía de cumplimiento de contrato.

### **DÉCIMA QUINTA: MULTAS**

El “CONCESIONARIO” en caso de corresponder, será pasible de las pertinentes penalidades y sanciones establecidas en el Artículo 29 del Decreto Nº 1.023/01, sus modificatorios y complementarios. Asimismo, serán pasibles de las sanciones establecidas en los Artículos 102 y 106 del Anexo al Decreto Nº 1.030/16, sus modificatorios y complementarios.

Adicionalmente y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 36 del Reglamento de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado Nacional, cuyo texto ordenado fue aprobado por la Resolución AABE Nº 177/22 (RESFC-2022-177- APN-AABE#JGM) de fecha 16 julio de 2022, se establece que, en el supuesto que el “CONCESIONARIO” no desocupara el inmueble concesionado en el plazo estipulado, será pasible de una multa diaria del 5% del monto equivalente al canon mensual al momento de la desocupación, medido en UVAs al precio fijado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA o entidad que en el futuro la reemplace, hasta la efectiva restitución del bien y continuará pagando un monto equivalente al canon mensual según contrato hasta la efectiva y completa desocupación, con sus cláusulas por mora.



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**

El pago de esa multa no otorgará derecho a continuar con la concesión ni impedirá que la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO inicie las acciones tendientes al desalojo del inmueble en cuestión.

### **DÉCIMA SEXTA: DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE**

De requerirse la desocupación del inmueble objeto de la concesión, y si el "CONCESIONARIO" no los restituyere en el plazo fijado a tal efecto, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, podrá demandar por desalojo y pedir el lanzamiento del "CONCESIONARIO" y/u otros ocupantes en los términos de la Ley Nº 17.091, o aquella que en el futuro la reemplace o sea más conveniente.

### **DÉCIMA SÉPTIMA: ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE**

Al finalizar el Contrato de Concesión de Uso o al instrumentarse su rescisión, se deberá suscribir el **ANEXO VII- ACTAS DE ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE**, donde se dejará asentado, como mínimo, las siguientes circunstancias: a) la entrega del inmueble por parte del "CONCESIONARIO" y su recepción de conformidad por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO; b) si quedaren pendientes pagos a cargo del "CONCESIONARIO", su fecha de vencimiento, monto y la fecha en que se abonarán.

Asimismo, el "CONCESIONARIO", una vez vencido el Contrato de Concesión de Uso, o rescindido el mismo, deberá:

- Retirar todo signo, marca, leyenda, gráfico u otra referencia instalada dentro o sobre las fachadas del inmueble, donde se publicite el nombre de fantasía, denominación o razón social del Concesionario del emprendimiento en trato.
- Dejar en buen estado de limpieza, aseo, conservación, operatividad y seguridad las superficies del inmueble concesionado.
- Acreditar por ante la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, dentro de los DIEZ (10) días hábiles de restituido el inmueble, la baja de los servicios correspondientes a las infraestructuras de red que se hubieren contratado a los fines de la Concesión, así como la inexistencia de deudas en concepto de servicios, tasas, tributos, y/o gravámenes que pesen sobre el inmueble.

De no cumplir con lo exigido en el presente apartado, la COORDINACIÓN DE RELACIONES CON TERCEROS de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO procederá a la ejecución de la GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

### **DÉCIMA OCTAVA: MODIFICACIONES AL INMUEBLE.**



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**

El “CONCESIONARIO” no podrá introducir modificaciones ni efectuar obras de cualquier naturaleza en el inmueble concesionado, sin obtener la previa y expresa conformidad por escrito de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

Con relación a las obras de acondicionamiento a realizar en el inmueble concesionado, las mismas deben realizarse teniendo en cuenta lo establecido en el **ANEXO II – CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN**.

En el supuesto de que el “CONCESIONARIO” requiera realizar tareas u obras menores en el bien concesionado, indistintamente su tipo y alcance, y siempre que estas sean indispensables para adaptarlas a los servicios y/o necesidades propias del objeto de la presente Concesión, éste deberá notificar previamente a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO para su conocimiento.

De corresponder la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO podrá emitir la correspondiente autorización, la cual deberá ser inexcusablemente expresa y previa al inicio de cualquier tarea u obra dentro del inmueble en cuestión.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, quedarán incorporadas al patrimonio estatal.

La ejecución de modificaciones u obras sin la autorización requerida obligará exclusivamente al “CONCESIONARIO”, quien deberá hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior, según el caso. Asimismo, será considerada causal de rescisión del contrato por culpa del “CONCESIONARIO”.

Toda obra, montaje o instalación, incluyendo el conexionado de los servicios, indistintamente su tipo y condición, deberán realizarse respetando la normativa y reglamentación vigente en la materia, tanto a nivel local como nacional.

### **DÉCIMA NOVENA: PROPIEDAD DE LAS MEJORAS.**

Todas las mejoras edilicias permanentes, tecnológicas o de cualquier tipo que el “CONCESIONARIO” introduzca en el inmueble afectado al cumplimiento de la concesión, quedarán incorporadas al patrimonio estatal y no darán lugar a compensación alguna.

Los costos y gastos que demande la ejecución de las mejoras y obras en el inmueble involucrado serán soportados exclusivamente por el “CONCESIONARIO”, sin que ello le otorgue derecho a solicitar compensación y/o reembolso de ninguna naturaleza contra el ESTADO NACIONAL y/o AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

### **VIGÉSIMA: DESTINO DE LOS EFECTOS.**



## **Agencia de Administración de Bienes del Estado**

Si al cabo de la restitución del inmueble, el “CONCESIONARIO” hubieren dejado en este efectos que sean de su propiedad, los mismos serán trasladados por la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO al sitio que este designe, no asumiendo la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO la responsabilidad por los deterioros o pérdidas que pudieren sufrir los mismos quedando a cargo del “CONCESIONARIO” la totalidad de los gastos relativos al traslado, depósito y todos aquellos en los que se hubiese incurrido como consecuencia del incumplimiento.

Transcurridos NOVENTA (90) días corridos del depósito de los efectos, sin que el CONCESIONARIO gestione el traslado de estos últimos, los mismos pasarán a ser propiedad de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO sin cargo, quién quedará facultada para resolver sobre su destino, sin lugar a otorgar compensación ni indemnización alguna al “CONCESIONARIO”.

### **VIGÉSIMA PRIMERA: VÍA EJECUTIVA.**

Para el supuesto que el “CONCEDENTE” debiera recurrir al ejercicio de acciones legales para exigir del “CONCESIONARIO” el cumplimiento de cualquier obligación de pago asumida en este contrato, incluidas las resultantes de la imposición de multas, las partes convienen en dar al presente el carácter de suficiente título ejecutivo en los términos del artículo 520 y 523, inciso 2º, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. A tal efecto el “CONCESIONARIO” renuncia expresamente al derecho de recusar sin causa al juzgado donde quede radicada la demanda.

### **VIGÉSIMA SEGUNDA: DOMICILIOS Y JURISDICCIÓN.**

A todos los efectos emergentes del presente Contrato, las partes constituyen los siguientes domicilios a) el “CONCEDENTE” en la Av. Dr. José María Ramos Mejía Nº 1302, 3er. Piso, CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, y b) el “CONCESIONARIO” en..... donde serán válidas cuantas notificaciones judiciales o extrajudiciales se cursen entre ellas.

Para todos los efectos legales derivados del este contrato, se establece la jurisdicción y competencia de los Tribunales Nacionales en lo Contencioso Administrativo Federal, con asiento en Capital Federal, con exclusión de cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder.

En prueba de conformidad se firma DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto en la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, a los.....días del mes de..... de 2026. -----



## Agencia de Administración de Bienes del Estado

### ANEXO H

#### DECLARACIÓN JURADA DE ELEGIBILIDAD

Razón Social, Denominación o Nombre completo:

Procedimiento de Selección:

El que suscribe, con poder suficiente para este acto, DECLARA BAJO JURAMENTO, que la persona cuyos datos se detallan al comienzo, NO se encuentra incursa en ninguna de las causales de inelegibilidad previstas en el artículo 68 del Decreto Nro 1.030/2016.

Asimismo, DECLARA BAJO JURAMENTO, conforme lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rige la presente contratación NO poseer en su historial:

- a) Obligaciones en mora, pasibles de motivar rescisiones totales o parciales, o caducidad de actos administrativos durante los últimos SEIS (6) meses previos a la fecha de apertura de ofertas o cuyo cumplimiento se esté persiguiendo en sede judicial al momento de la apertura de ofertas.
- b) Ocupación irregular actual, destinándolo a explotación comercial aun cuando fue intimado a su restitución.

Asimismo, alcanzará a todas las personas jurídicas que resulten controladas o fueren controlantes de aquellas que queden comprendidas en los supuestos enumerados.

<u>FIRMA</u>	
<u>ACLARACIÓN</u>	
<u>LUGAR Y FECHA</u>	



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA

**Hoja Adicional de Firmas  
Pliego**

**Número:**

**Referencia:** Pliego de Bases y Condiciones Particulares Concurso Público de Etapa Múltiple N° 392-0006-CPU25

---

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